

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BaunVO-)
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BaunVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BaunVO)
- GFZ 0,8 2.1. Geschosflächenzahl
GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
I / II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BaunVO)
- o 3.1. offene Bauweise
ED 3.1.4. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze
- 9. Grünflächen** (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
9. Private Grünfläche Zweckbestimmung "Randeingrünung"
9. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Waldrandentwicklung"
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH**
- 1.0 Art und Maß der baulichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Gemäß BaunVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BaunVO festgesetzt.
Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften
ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beteiligungsverwerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe
unzulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Tankstellen
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:
WA Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
Geschosflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze
- 1.3 Bauweise**
Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BaunVO). Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Wohnbauflächen (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m² festgesetzt.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen. Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breifugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BaunVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.
- 1.5 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Im nördlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereiches sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" festgesetzt. Sie dienen zur Gestaltung des Übergangs von der Siedlungsfläche zu der angrenzenden Waldfläche und soll die optische Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das umgebende Landschaftsbild verbessern. Die öffentlichen Grünflächen dienen der Bereitstellung des erforderlichen Mindestbestandes von 35 Metern zwischen Bebauung und angrenzendem Wald. In diesem Bereich ist eine zielgerichtete Waldrandentwicklung durch Entnahme der restlichen Altbuchen und Auf-den-Stock-Setzen der jüngeren Laubgehölze unter Belassung solitärer Kirschen und Ebereschen sowie Anpflanzung heimischer und standortgerechter Straucharten zum Aufbau eines gestuften Waldrandes umzusetzen.
- Rechtsgrundlagen:** Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Bundesesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung
- Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB am 10.07.2015
- Beschluß zur Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB 10.07.2015 und öffentliche Auslegung vom 03.08.15 bis 31.08.2015
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 19.10.2015 bis 19.11.2015 nach Bekanntmachung am.....
Die Ortsgemeinde beschließt gemäß § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung am 04.12.2015 den Bebauungsplan als Satzung Pottum, den
- Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am
Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft

- 1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung
Entlang der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der Zufahrten 1-reihige Hecken aus Sträuchern der Artenliste A zu setzen. Je 2 laufende Meter ist ein Gehölz zu pflanzen.
- Artenliste A:**
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Härtleigel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Hundsrose | Rosa carina |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Gem. Schneeball | Viburnum opulus |

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO)
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO**
- Material und Farbgebung:**
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.
- 2.2 Dachgestaltung** gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO
- Dachform**
Zulässig sind Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer. Pultdächer und sonstige Dachformen sind nicht zulässig. Für Garagen bis 20 m² Grundfläche sind auch Flachdächer zulässig.
- Dachneigung**
Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen kann die Dachneigung davon abweichen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Dacheindeckung**
Zur Eindeckung dürfen weder stark glänzende noch stark reflektierende Materialien verwendet werden. Unabhängig von der Farbgebung sind jedoch Anlagen zur Energiegewinnung, welche in die Dachflächen integriert oder auf den Dachflächen angebracht sind, zulässig. Die Dacheindeckung muss in einem Farbspektrum von Grau bis Anthrazit erfolgen. Des Weiteren sind auch extensive Dachbegrünungen zulässig.
- 2.3 Einfriedungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste A (s. Pkt. 1.6) herzustellen.
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke** gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO
- Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäuderschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

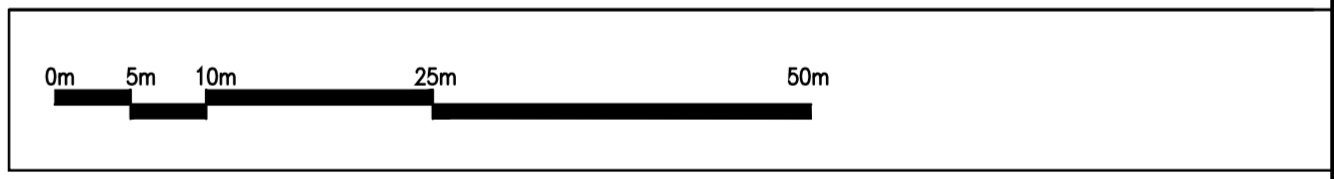
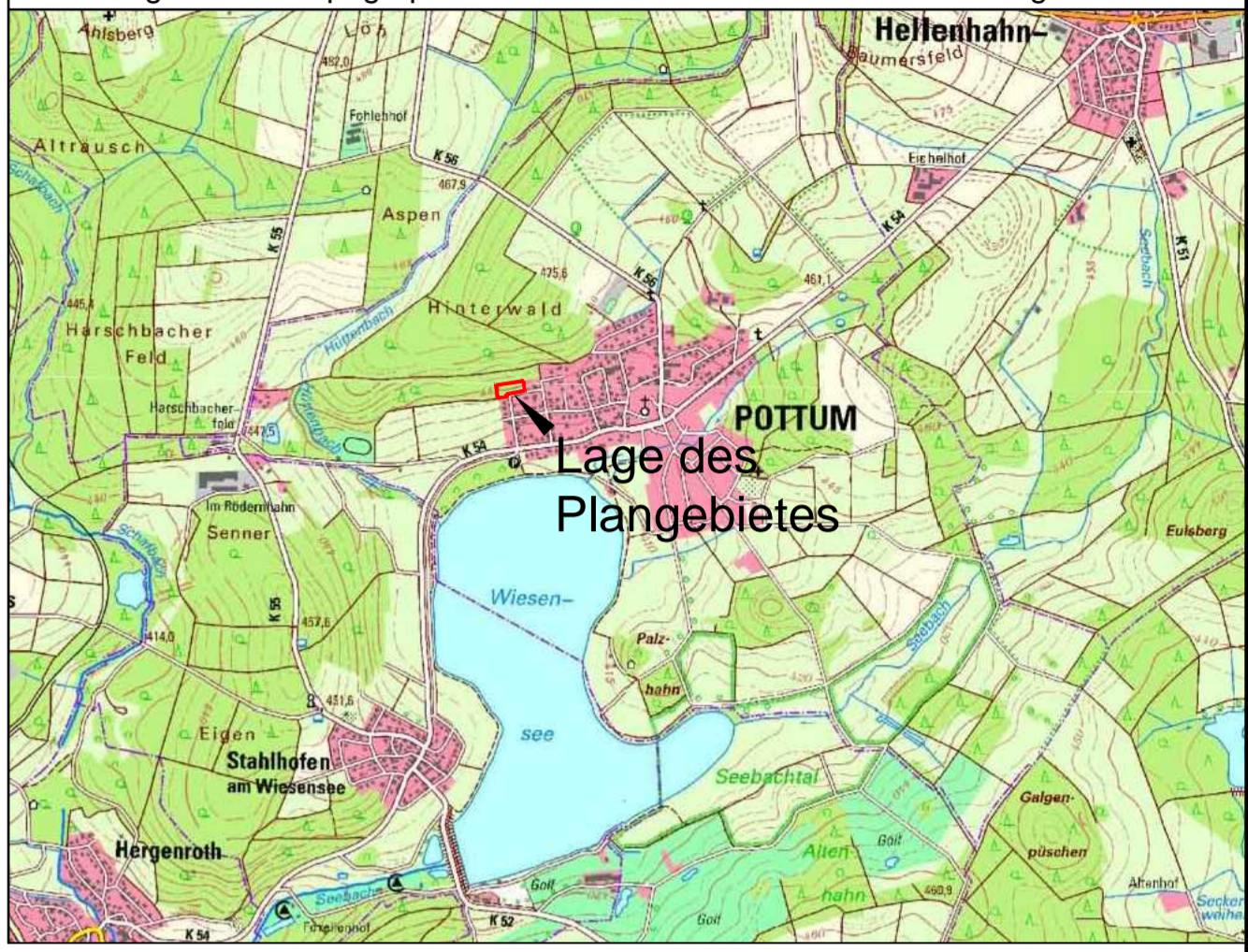
- III. HINWEISE**
- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen**
Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breifugiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers**
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.
- 3.3 Baugrunduntersuchungen**
Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 3.4 Schutz des Mutterbodens**
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und fachgerecht zu lagern.
- 3.5 Denkmalschutz**
Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.
- 3.6 Leitungstrassen**
Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.
- 3.7 Bodendenkmale**
Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.
- 3.8 Bodenordnung**
Zur Neuordnung der Grundstücksflächen wird eine Grundstücksteilung durchgeführt.
- 3.9 Artenschutz**
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28.29. Februar durchzuführen.

Gemarkung: Pottum
Maßstab : 1 : 500
RaKa Nr. : versch.

Flur: 3
Verkleinerung: —
Vergrößerung: —
Unbeglaubt
Westerburg, den

(Katasteramt)

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Diefenthal
Freiraumplanung
Bernhard Diefenthal
Diplom-Geograph

Projekt-Nr.: 254 / 15

Datum	Zeichen
bearbeitet: Juni 2015	B. Diefenthal
gezeichnet: Juni 2015	B. Diefenthal
geprüft: Nov. 2015	B. Diefenthal

Ortsgemeinde Pottum
Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan der
Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

"Im Hinterfeld"

Ausfertigung für den Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Moschheim, 04.12.2015

Für die Planung:
B. Diefenthal

Auftraggeber

Unterlage Teil C
Blatt Nr. 1
Projekt-Nr. 240
bearbeitet B. Diefenthal
gezeichnet die
Datum Dezember 2015
Maßstab
1 : 500