

ENTWURF STAND 06-02-2008

Ortsgemeinde Stockum- Püschchen

BEBAUUNGSPLAN „ STOCKUM“

- ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Stockum - Püschchen

Bearbeitet:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur

Montabaur, Februar 2008

INHALT

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Bestandteile	3
III.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
IV.	Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit	3
V.	Textliche Festsetzungen	3
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Art der baulichen Nutzung	4
A.2	Maß der baulichen Nutzung	4
A.3	überbaubare Grundstücksflächen	4
A.4	nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
A.5	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	5
A.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
A.7	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen	5
A.8	Flächen für den Gemeinbedarf	5
A.9	öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB	5
A.10	öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.25 a BauGB	6
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
B.1	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	6
B.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
B.3	Dachform, Dachneigung und -gestaltung	6
B.4	Einfriedungen	7
II	BEGRÜNDUNG	
1	Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung	7
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
3	Allgemeine Beschreibung des Plangebietes	7
4	Abwägung der Landespflegerischen Belange	8
5	Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	8
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	8
5.1.4	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen	9
5.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.2.1	Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze	9
5.2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	9
5.2.3	Dachform, Dachneigung und -gestaltung	9
5.2.4	Einfriedungen	9
6	Energieversorgung mit Strom	10
7	Ver- und Entsorgung (Wasser)	10
8	Telekommunikationstechnische Versorgung	10
9	Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen	10

ANLAGEN Bebauungsplan / Planurkunde [- Entwurf im Maßstab 1 : 1.000 -]

@ P . & / (0 - %

/ A # 73

R < S \$ 3 E 4 # R \$ 3 % \$ S = 9 A K A ; R \$ % \$ & A / A ; < ; S
E 7 E G # % E N < A < A R \$ % \$ & A / A 9 9 < S A A N A < A < A I
R S C " 4 4 3 7 # E % " R \$ 3 E N \$ 3 C T S
3 N 9 A < A < K K R \$ % \$ 7 A A < 9 S = E 7 E G # 7 9 % E
R / C 4 3 & % S N A ; A < K K 9 R \$ % \$ 7 A A ; S

R 9 S C " 4 3 4 \$ 3 7 B 7 G H " 4 3 7 7 ! 7 3 # 3 7
R ! 7 3 E # N < K K ! 7 3 E C K S N < A < A < K K \$ % \$ 7 A A : S = H 7 3 E
! 7 3 E C K

U R ; S & 3 4 3 2 " # 7 3 ! 2 3 7 E R & \$ 3 S 3 N ; A < < A < K K R % C \$ / A A 9 : S
) 3 2 < A < A < K K K

R : S % R % S 3 N 9 < A < A < K K ; R % C \$ / A A < : 9 S = E 7 E G
% E N A A < R % C \$ / A A K S

V W S % E " 4 3 # E & 3 # 3 2 B 2 7 R \$ 3 # E E \$ 3 # % S
3 N : A 9 A R \$ % \$ 7 A / A < < K 9 S
E 7 E G # 7 9 % E N < A : A I R \$ % \$ & A / A S

// A \$ 3 7

2 \$ 3 7 \$ 4 3 B 7 3 ! 7 3 D 7 # E A \$ "
> N 7 \$ # 3 4 = 3 7 7 B 7 3 7 N 3 3 E 3 2 3 2 4 3
E # 3 4 A

0 & % 7 4 # \$ 4 3 B 7 3

% 7 4 # \$ 4 3 B 7 3 2 3 3 4 4 3 7 3 ' +
- G E 7 # 3 7 " A = ' C % L E 4 + A

7 7 N A A 7 " 4 2 # % 3 ! " # A 3 \$ E
7 G # ! 7 3 # # 7 # H 3 E & E #

C A 1 4 3 3 ! 7 3 7 #

E # # 3 7 7 2 " 1 4 3 7 # N 4 7 # A H 2 "
4 2 7 # \$ 3 E * 3 8 3 4 = 7 7 R 3 # N
L 7 # 4 7 3 N = : S 3 4 2 2 H A

D 7 # 7 E

> H # \$ 4 3 B 7 3 # - # # 2 2 E = 7 2 7 D 7 #
E 5

A.10 öffentliche Grünflächen, ortsbildprägende Bäume

in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.25 b BauGB

Die Parzellen Nr. 42, 238 und teilweise 104 werden als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit §9 (1) Nr. 25 b BauGB – Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – ausgewiesen.

Die im Plan dargestellten ortsbildprägenden Bäume sind für die Erhaltung festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gem. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz-] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen.

B.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen zu den Erschließungsstraßen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

B.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten, dass sie mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind und das vorh. Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Bei Fassaden, Außenanstrichen, Verputzen und Verblendungen dürfen keine stark leuchtenden Farben (Neonfarben) verwendet werden.

B.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer, auch mit den Sonderformen Zelt- oder Mansarddach) zulässig. Nur Garagen dürfen mit Flachdächern ausgestattet werden

Die zulässige Dachneigung beidseitig geneigter Dächer wird auf mindestens 25° festgesetzt.

Pultdächer können ab einer Dachneigung von 15° errichtet werden.

Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

#, .
7 2 % " 3 3 = 07EEG 0
4 N E E N H A 3 # 7 3 # EG # E 7 G A
* 3 C 7 3 2 # 7 8 38 " 2 0 L # N
3 D 3 7 = # " 4 # A 2 4 E
% 3 # L # N <=: E 7 G A
\$ E B 2" 0 L # 2 3 L 2 2 7 # C # Z
3 7 3 4 3 2 C # 3 7 3 A \$ E B 2"
0 L # N 2 = # 3 L 2 2 7 # C # 3 7 3 #
H = N \$ 3 3 2 # 4 # L 2 E = " 4 3 " 7 #
% 7 G 4 2 7 G # A 4 \$ E B 4 3 2 A

@ @ \$ % 1 %

< % 7 3 N 4 7 # \$ 3 7 B 7 3

2 S 3 ! " # # 3 E 3 I A K A I ,
G E # G 2 \$ 4 3 B 7 3 ' + 4 # 7 \$ # 7 G 8
M R < S \$ 3 % \$ " 4 7 # 4 3 3 # A \$ 4 3 B 7 3 H 2 H 3 2 % 7 3
E 3 7 #) 3 3 3 R * 3 8 3 4 < 5 < A S 3 4 A

??
- 7 - H ?? \$ 4 3 B 7 3

N # 3 \$ 3 " \$ # 7 3 E 3 A 4 4 3 R 3 A 9
% " # 4 4 3 S A / 7 E [3 # # 3 4 N # 3 \$ 3
>> # 3 3 3 7 # C G G E 3 2 = # G 2
\$ 4 3 B 7 3 # # B # A # = ! 7 3 4 % E 4 E 7 A E 4 3
> 0 L # 4 E % 4 G E 4 = # 3 H E
, \$ 4 3 B 7 3 ' + A

N 7 , \$ 4 3 B 7 3 2 2 " 4 3 4 D 7 # E
3 E * 3 8 4 3 7 # E =

9 7 7 \$ # 4 ! 7 3 4

>
> 2 % 7 4 # \$ 4 3 B 7 3 2 3 3 4 4 3 7 3 =
> E % L 8 N 3 A # 3 A) 3 8 :] 7 3 H 7 # # =
2 k " H 7 # # A

2 \$ 3 3 # 4 G E G # 7 E E 3 A <:: # = 3 N 3 A < J 9 7 4 3 R N
[K ; : 4 3 S A H 3 7 E 7 3 7 0 2 3 7 3 # # 3 = # =
2 # B B 7 4 4 G 3 7 A 7 % 4 G # 4 3
C L 8 4 3 = 4 4 G # H E 7 3 7 % 3 3 E
[3 7 & 3 3 A 3 # H 4 G B 7 # 4 7 #
2 7 = 4 3 = N B E # # 2) # 2 N 7 N =
B 3 \$ E E # # 2 7 7 4 3 A

b % 4 G \$ # 7 H 2 3 3 # 7 8 7 # 3 7 E 7 4 G
[2 3 7 # G S # A / 4 # 2 # 8 # R * S # G 4 E
/ # # A

4 3 B 7 3 ' + , G E = ! " #

; 4HG &3 B2 # \$73

, \$43 B73 H %7 4 # !73 4 3
4 443 % " \$ A < "4 # G2 3 "4 # A
V"4 4343 7G# H # #37 % 27G# E3#7 # H A 3# M73 R9S=
3E; \$3%\$ 7 # # 2 7 # = H 22 4 N B73 #
27 E7G H3 R 3 # M 3 4 A \$3 # % SA 33#
32 C #34 / 4 # %4 4 N #A \$43 B7G C # 2
22 7 # 3EH A

: \$ " \$43 B73 2 E

0# +) 3 L<: L< | 3:3 :&

0# #) ! 1

#33 E 2 4EHA # E 2G# 3) 27 Z
3 C 3 E N = L 3 77 3 # 3 3# H # E 73
H A 4 3 # #374= 3 & N # #
4 3 2 L# A

%7 #E 77 > # !"# *L7 # 4 # = 73 2" #7 # =
7 77 B 7 # -H H 2" BE37 # 7 # -H 3 # R 0 47
32 H H 7 N # H S \$ 4 8# 4 H 4
3E 7A E 3# 3 # 77 # 4 E7G A

0# #% > = ! 1 (

*3 \$3 L B E 4 E 3 B N % 3 # 47 73 E
b #37 = H 0L# 437 # 73 # 3D 37 32#L# %4G
N 4 7 # 2 EA %" B3 3 3 7G# H 3 #
N # \$43 L7 # # N BB7#G E 73 A
BB7#G R 4 % " " S > # 3 2 EH
4 3 #43 % " E7G A

0# #B & 82 F 82 -

/ 7# 3 "4 H \$43 N #3
G 437 # 3 = H E 7 4G 3 2 3D 37 # #
BB7#3 #G72 3 2 3DA < # # 4 EA 4 3E = '7G 7 # +
!G E #37 3 N #3 &3 #32 47 # 3 N
4 27 A

77 & -H 23 7 #G # ##G
#47 # E3#7 N * H# A C # 2 4 3#43 #" E
(#33 E 3 # 3 2 #L# E7G -3#7 # # B %4G 4 2
L A 3 4 34 77 3 # 3 7 *L7 # E # EH % 3
##3 4 H A

4 E J 43 N 73 H #32 7 # 4 4G E #EH 3# Z
2G77 # N 3D 37 9 # # E7G = N #3 \$3 3 + H Z
#32 7 # 3 E E L A

/ \$43 B73 ' + , GE !"#

/ 2 4 * < H 2" E N #3 = 8 % 4G
3D 37 ; # # 2 # 4 A

0# #, 3 "-1 # #H 2
* # 3 3 77 377 "47 # !3D =) 32 23# E
N "4 # N %3 3 3 34E 77 = # 3 H A #
- N 2" 77 3 3 H") 32 23# E G77 L22 7 #
C # 3 34 77 A

0#%) M 3 L<: L< !3:3 :&
43 #7 # E 4H 32 * E H =
H" # C 7237 N 3 # # *L7 # 4 4> B3 # "4 %4"#
E # G A

0#%# (E. F 3 "-1
7G# N 7 3 2 3' H *38+E 4 # G A # C H N H3 Z
#7G 4 27G# 47G 77 C 7 3 N C N
4 27G# H3 L7 # H A 3 2 4 # 3 2 M
<; \$ 3 # E E H &3 H3 E RM < &%SA

0#%#% (! (!(. -!
\$ " # "4 43 % " 27G# G E 4 7 27G#
3 4 &3 #32 47 4 = # &4 N #G7 # #
!273 E H7 3 # C 4)7 7 3 A

0#%#B !.2 *J ! 6 (
0 #7 # 3# 37 3 3 73# # 7 3# Z
cB #U4 4 N #3 43 > # 3 # H 7 # 273# 3#
E 2 A H #374 2 E = 3 4 G# %7 4 #
\$ 43 B73 3# N : 3 2H " A

E 7 3 4 = -H ##G = #7 BB 3 4 3 #27G# 7 7 H
4 3# N # 37 9`E 73 = 3 4 3#
7 2L H A # \$ #G E 77 4 77
! B % 4G H3# 3 B N % 3 # 47 47 #37
H A

0#%#, .
3 3 = 07EEG 0 B G 3 7G 7 # # 47 37 Z
U #374 H 2 3 !73 4 E 73 A # 0L# Z
4 E *3 -G 77 2 H 3 H" # 47 N 'H3 Z
G# 7 # + N H A

d H B2 #7 = % 4G " # E 77 = E N 73 Z
E L7 # A

d \$ 377 \$ 34 R 3 # 4 \$3 #37 38 3# S 4 2377 4
7 # 38 3# C 34 3 # M \$3 % \$ C 4 / < K <:
<K19< H \$ # E R \$ \$ # % \$ \$ # C S E 4 " # A

d \$ 377 22 \$3 2 / ; / ; < ; E 43 #
\$ > H 7 \$3 N #34 \$3 # 3 3 A 34 C 34
/ < ; E #37 A

d 4 # *L7 # = 3 4 34 3 #G7 # \$2 REA\$
*3 J N 2G4 =) # J 7 7 = % 2G8 J # 4 = * " E J G AS
E 3 A 7 # \$2 7 G8 M < < 37 # E B27 Z
E # 73 !237E * 7 B27 # A 3# \$ 34 R
N # S &3 3 2" 37B27 = 4 A #G7 # 37B27) 47 E
R 75 < J :!K; S 3 E E A

2] 775

4 3

#743# 38 99 # / \$"
: ; < * 343

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

\$ 43 B73 ' + , GE !" #

<<

