



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB §§ 16, 19, 20 BauNVO)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl
 I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 FH maximale zulässige Firsthöhe in Meter
 TH maximale zulässige Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 24, 25 BauNVO)
 ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 O offene Bauweise
 Baugrenze

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer

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. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Schank- und Speisewirtschaften
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

unzulässig sind:
 1. Anlagen der Verwaltung
 2. Gartenbaubetriebe
 3. Tankstellen

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Einzelgebäude 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 : 0,3 als Höchstgrenze
 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,9 als Höchstgrenze
 Geschosflächenzahl (GFZ)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 16 BauNVO als Höchstmaß auf maximal 3 festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (z.B. Sattel-, Walml-, Pultdächer) auf maximal 10 m, die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern auf 9,5 m festgesetzt.

Flachdächer sind ausdrücklich zulässig.
 Als unterer Bezugspunkt für die FH und TH gilt der talseitig gelegene tiefste Punkt des Urgeländes im Schnittpunkt mit der Gebäudeaußenwand. Der obere Bezugspunkt für die TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

1.3 Bauweise
 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es 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.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Bundesesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vombis.....nach Bekanntmachung am.....

Die Ortsgemeinde beschließt gemäß § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung am den Bebauungsplan als Satzung

Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft

(Unterschrift)

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, breittufiges Pflaster, Schotterterrassen, 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 Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig. Eine Bebauung innerhalb der Grünfläche ist nicht zulässig.

1.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" festgesetzt. Sie dient zur Einbindung der Baufläche in das Landschaftsbild und zur Herstellung einer Pufferzone und eines Mindestabstandes zur angrenzenden Waldfläche.

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 m ist ein Gehölz zu pflanzen.

- Artenliste:**
A: Sträucher
 Feldahorn Acer campestre
 Hartriegel Cornus sanguinea
 Hasel Corylus avellana
 Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
 Liguster Ligustrum vulgare
 Traubenkirsche Prunus padus
 Hundrose Rosa canina
 Holunder Sambucus nigra
 Schneeball Viburnum opulus

Kompensationsmaßnahme:

M1 Zum waldbrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in den Wald ist eine Fläche von 2.600 m² im westlichen Teilbereich der Waldfläche auf dem Flurstück 11/2 in Flur 17 der Gemarkung Püschchen aufzuwerten. Dazu ist der restliche Fichtenbestand zu nutzen und durch Beseitigung der Fichten und flächige Pflanzung in einen standortgerechten Auenwald aus Stieleiche, Schwarzerle, Bergulme und Hainbuche, ergänzt durch Weißdorn-Sträucher am südlichen Rand der Fläche, umzubauen. Diese Maßnahme stellt sowohl einen landschaftspflegerischen Ausgleich, wie auch einen Ersatz des Waldflächenverlustes im Sinne des Landeswaldgesetzes dar.

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 Farben und 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, Flachdächer, Pult-, Walml- und Krüppelwalmdächer.

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. Die Dachfläche kann durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Die Breite der Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60% der zugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen.

Dacheindeckung
 Zur Eindeckung sind nur anthrazit-, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig. Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

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 (max. Höhe 2,00 m) und Zäunen (max. Höhe von 0,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,80 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 Artenliste A (s. Punkt 1.6) herzustellen. Zur Herstellung der Einfriedung sind bevorzugt Natursteinmauern, Holzäune oder Hecken zu verwenden.

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, Gebäudeerschließung oder 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 benutzt werden.

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



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

Flur: 13
 Verkleinerung: —
 Vergrößerung: —
 Unbeglaubigt
 Westerburg, den

(Katasteramt)

Diefenthal Freiraumplanung
 Aachstr. 3, D-56424 Moschheim, Telefon (02602) 95 15 88, Telefax (02602) 95 15 97, freiraumplanung@diefenthal-wv.de

Projekt-Nr.: 231 / 14
 Datum
 Zeichen

bearbeitet: August 2014 B. Diefenthal
 gezeichnet: März 2015 B. Diefenthal
 geprüft: März 2015 B. Diefenthal

Ortsgemeinde Stockum-Püschchen
 Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan der
 Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 2. Änderung "Stockum"

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

Moschheim, 26.03.2015

Für die Planung:
 B. Diefenthal

Auftraggeber

Unterlage Teil C
 Blatt Nr. 1
 Projekt-Nr. 231
 bearbeitet B. Diefenthal
 gezeichnet die
 Datum März 2015
 Maßstab
 1 : 500