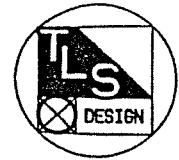


ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

R. TESKE W. LEBECK W. SIEBER

ARCHITECTEN UND INGENIEURE

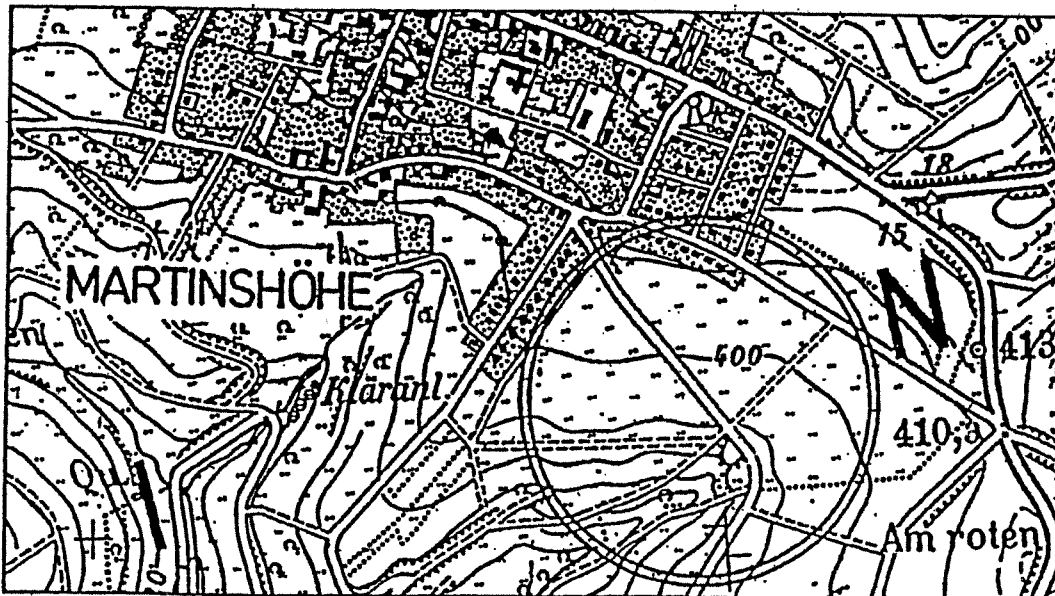
66892 BRUCHMÜHLBACH - MIESAU, EISENBAHNSTRASSE 9



TELEFON 06372 - 91190  
TELEFAX 06372 - 8128

## Bebauungsplan „Seiters 2. Abschnitt“

### der Ortsgemeinde Martinshöhe



April / Mai 1999

## TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

WA Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

##### 1.1.2 Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

##### 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 BauNVO )

N1	GFZ = 0.4	GFZ = 0.8
N2	GFZ = 0.3	GFZ = 0.5

##### ~~1.1.2 Ausnahmen~~

~~Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.~~

##### 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

entsprechend den Planeintragungen als Höchstgrenze, II

##### 1.1.5 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO und § 23 BauNVO )

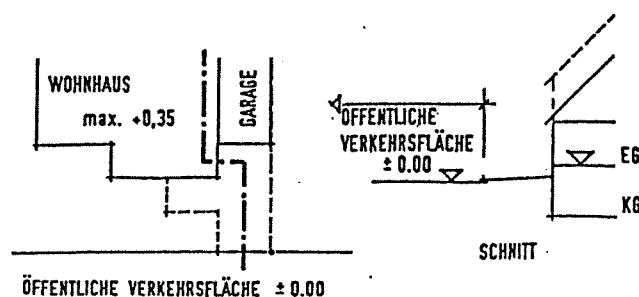
entsprechend den Planeintragungen als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

##### 1.1.6 Stellung der Baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

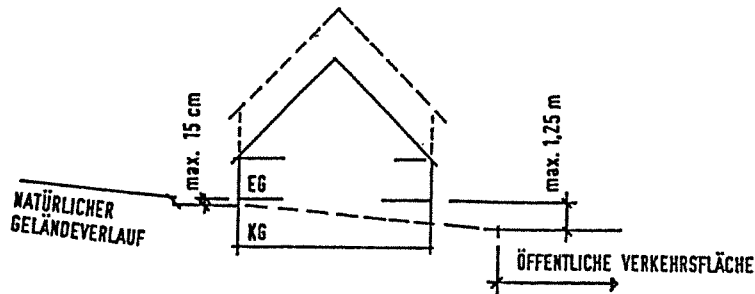
Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben

##### 1.1.7 Höhenstellung der Gebäude ( § 9 Abs. 2 BauGB )

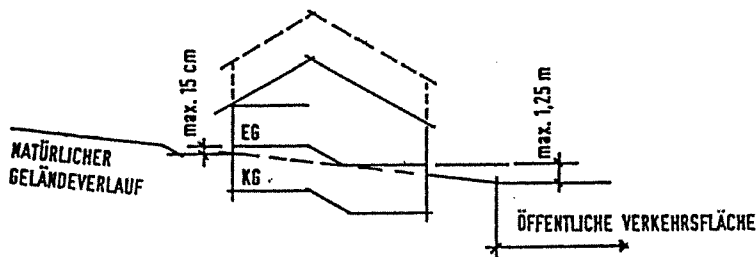
1.1.7.1 Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf max. 35cm über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges angelegt werden.



- 1.1.7.2 Bei Einschnitt des Erdgeschosses des Gebäudes in das natürliche Gelände, darf abweichend von 1.1.7.1 an der hangseitig gemessenen Gebäudeflucht die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 15cm über dem vorhandenen Gelände angelegt werden, wobei das Maß von 1,25m zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und angrenzender erschliessungsseitiger Verkehrsfläche nicht überschritten werden darf.



- 1.1.7.3 Zulässig ist auch die Anordnung versetzter Geschosse, soweit es die Hanglage zulässt, dabei gilt sinngemäss 1.1.7.2



#### 1.1.8 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze, sind nur ab der vorderen Baugrenze zur jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen der LBauO zulässig. In jedem Fall ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5m einzuhalten.

#### 1.1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan

Die in der Plandarstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind von den übrigen Verkehrsflächen funktional und gestalterisch abgesetzt herzustellen.

#### 1.1.10 Abgrabungen und Aufschüttungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstückseigentümer und dessen Rechtsnachfolger auf dem betroffenen Grundstück geduldet werden.

**1.2. Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich**  
( § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 1 BauGB )

**1.2.1. Private Grünflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen  
- Gartenflächen - festgesetzt.

**1.2.2. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )

Auf den festgesetzten Flächen entlang den Erschließungsstraßen A und B sind  
einheimische Bäume als Hochstämme neu anzupflanzen. Eine Artenauswahl ist der als  
Hinweis beigefügten Auswahlliste zu entnehmen.

Auf den entsprechend ausgewiesenen Bereichen sind Bäume und Sträucher  
neu anzupflanzen.

Je volle 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter  
Laubbaum in einer Qualität von mindestens 3xv oder ein hochstammiger  
Obstbaum zu pflanzen. Vorschläge für Bäume und Sträucher sind der unter  
Hinweise aufgeführten Auswahlliste zu entnehmen.

**1.2.3. Maßnahmen zum Schutz von Natur** ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Wohnbaugrundstücke  
sowie der festgesetzte Wirtschaftsweg sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

**1.3. Zuordnungsfestsetzung** ( § 9 Abs. 1a BauGB )

Die auf der von der Ortsgemeinde bereitgestellten Fläche Flurstück-Nr. 1106 durchzuführende  
Maßnahme der Neuanlage von Grünland auf vorherigem Ackerland zur extensiven Nutzung  
-Ausgleichsfläche 2- ist gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 BauGB den Bauflächen, mit Ausnahme der  
Bauvorhaben "Steinkreuzer Weg 12 und 20" zugeordnet.

Die Maßnahme auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück-Nr. 2750, Erhaltung und  
Pflege der extensiv genutzten Grünfläche, sowie die Erhaltung vorhandener Gehölze  
-Ausgleichsfläche 1-, ist gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 Halbsatz 2 BauGB den Erschliessungs-  
flächen zugeordnet.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO )

### 2.1. Dachformen

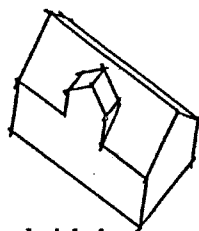
#### 2.1.1. Dachneigung

Dachneigungen entsprechend den Eintragungen im Plan als Mindest - Höchstwert festgesetzt.

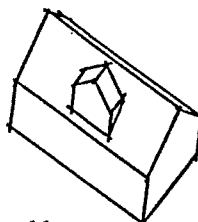
N1	30° - 45°
N2	20° - 50°

#### 2.1.2. Dachaufbauten

Gauben oder sogenannte Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sind gestattet.  
Die Länge der Dachaufbauten darf zusammengerechnet 1/3 der zugehörigen Traufseite nicht überschreiten.



Zwerchgiebel



Zwerchhaus

#### 2.1.3. Kniestöcke

Kniestöcke bei zweigeschossiger Bauweise dürfen bis 50 cm, gemessen OK letzte Decke bis UK Fusspfette, nicht überschreiten.

Rücksprünge im Grundriss, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Kniestöcke ergeben können, werden bis max. 1/3 der Baukörperlänge und max. 2,50 m Tiefe zugelassen.

### 2.2. Äussere Gestaltung

#### 2.2.1. Fassaden

Für die Aussenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk ( Klinker / Kalksandsteine) und Holz zulässig.

Verkleidungen der Aussenwandflächen mit glasiertem Material, Kunststoffen und Faserzementmaterial sind unzulässig.

#### 2.2.2. Einfriedungen

Die Grundstücke brauchen nicht eingefriedet zu werden.

Werden jedoch Einfriedungen durchgeführt, sind diese als Draht- oder Holzeinfriedungen auszuführen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen auch aus Beton oder Mauerwerk in einer Höhe von 50 cm bestehen und einen Zaun aus Holz oder Metall besitzen. Die Gesamthöhe darf 1,20 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.

Die Übersichtlichkeit für den Fahrbahnverkehr darf durch Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.

### **2.2.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Zufahrten**

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien, wie wassergebundene Decke, großformatige Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

### **2.2.4. Zahl der Stellplätze und Garagen**

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum mindestens 5 m betragen, gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

### **3. Nachrichtlicher Hinweis ( nicht Bestandteil der Satzung )**

Die vorhandene Bebauung des Planbereiches N1 wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan genehmigt.

### **4. Allgemeine Hinweise ( nicht Bestandteil der Satzung )**

#### **4.1. Versickerung von Oberflächenwasser:**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, einer Versickerung zuzuführen, oder für eine Wiederverwendung zu sammeln.

#### **4.2. Minimierung von Abfällen:**

Der bei einer Unterkellerung anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

#### **4.3. Schutz gegen Vernässung:**

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.

#### 4.4. Auswahlliste für Begrünungsmaßnahmen

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Ulmus carpinifolia	Feldulme

Sowie Apfel, Birne, Zwetschge bzw. Pflaume, wobei vor allem den meist robusten, an die klimatischen Gegebenheiten angepassten traditionellen regionalen Sorten besondere Beachtung geschenkt werden sollte.

Sträucher:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Wildrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Straßenbäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Martinshöhe, den

17. 5. 99



Ortsbürgermeister