

# Textliche Festsetzungen

Der Planung liegt das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Landespflegegesetz (LPflG) in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung zugrunde.

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 Dorfgebiet:

Zulässig sind die Nutzungen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO, jedoch ohne erwerbswirtschaftliche Intensivtierhaltung.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1 Grundflächenzahl:

höchstens 0,4  
soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

#### 2.2 Geschoßflächenzahl:

höchstens 0,8  
soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse:

zwei ( II )  
dabei dürfen nachfolgende Bauhöhen nicht überschritten werden.

#### 2.4 Bauhöhen:

##### 2.4.1 Traufhöhe:

Die höchstzulässige Bauhöhe an den Traufseiten beträgt 4,50 m für alle bergseitig der Straße liegenden Gebäude.

Die Traufhöhe der unterhalb der Straße liegenden Gebäude kann talseitig 6,50 m betragen ( s. Abbildung 1 und 2 ).

Die Traufhöhe ist das senkrechte Maß zwischen den Schnittpunkten der Außenwand mit der natürlichen Geländelinie und der Oberkante der Dachhaut.

Bei fallendem Gelände ist das Mittelmaß der Traufseite maßgebend.

Zwerggiebel und Zwerghäuser bis zu max. 1/3 der Hausbreite,

deren First den First des Hauptdaches nicht überragt, bleiben bei der Bemessung der Traufhöhe unberücksichtigt.

##### 2.4.2 Firsthöhe:

## 4. Traufhöhe:

Die höchstzulässige Bauhöhe an den Traufseiten beträgt 4,50 m für alle bergseitig der Straße liegenden Gebäude.

Die Traufhöhe der unterhalb der Straße liegenden Gebäude kann talseitig 6,50 m betragen ( s. Abbildung 1 und 2 ).

Die Traufhöhe ist das senkrechte Maß zwischen den Schnittpunkten der Außenwand mit der natürlichen Geländelinie und der Oberkante der Dachhaut.

Bei fallendem Gelände ist das Mittelmaß der Traufseite maßgebend.

Zwerggiebel und Zwerchhäuser bis zu max. 1/3 der Hausbreite, deren First den First des Hauptdaches nicht überragt, bleiben bei der Bemessung der Traufhöhe unberücksichtigt.

### 2.4.2 Firsthöhe:

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt im Mittel 10,00 m über der natürlichen Geländelinie ( s. Abbildung 1 und 2 )

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

### 3.1 Bauweise: offen

Neben Einzelhäusern sind Doppelhäuser zulässig, soweit die Haushälften möglichst gleichzeitig errichtet werden.

Je Hauseinheit sind max. 2 Wohnungen und 1 Einliegerwohnung zulässig.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt **nicht** für Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und

Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der zur freien Landschaft liegende Rand der Grundstücke muß für die festgesetzte Bepflanzung mind. 3,00 m breit unbebaut bleiben.

Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind ausgenommen.

## 4. VERSCHIEDENES

### 4.1 Empfehlungen zur Beseitigung des Oberflächenwassers

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw., sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengittersteinen, Ökopflaster oder Schotterrasen.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann. Dazu sollten primär Rasenflächen u. ä. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet werden kann. Für die Größe der Mulden sollten ca. 50 l Inhalt je m<sup>2</sup> befestigte Fläche angerechnet werden. Sollte dies nicht möglich sein (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger

Bodenschichten), so sollte die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Soweit dieses nachweislich nicht durchführbar sein sollte, dürfen die o. g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, über den überschüssiges Niederschlagswasser an die öffentliche Abwasseranlage übergeben wird, wobei ggffs. vor Einleitung in ein Gewässer Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorgeschaltet werden sollten.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind zu vermeiden. Alle Bauvorhaben sind mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeindeverwaltung abzustimmen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

### **Dach- und Wandgestaltung**

Die Dächer sind geneigt auszubilden, die Mindestdachneigung beträgt 30°. ~~Die Eindeckung ist schieferfarbig bis dunkelbraun auszuführen. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Oberfläche der Außenwände sind in gedeckt farbigen nicht glänzenden Materialien auszuführen.~~ Begrünungen sind zulässig.

## **III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grünordnerische Maßnahmen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag festgesetzt.

Der Planungsbeitrag des Büros für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. R. Langen, Remagen, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und als Anlage beigefügt.

Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist das Merkblatt über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

### III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Maßnahmen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag festgesetzt.

Der Planungsbeitrag des Büros für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. R. Langen, Remagen, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und als Anlage beigefügt.

Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist das Merkblatt über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

#### FESTSETZUNGEN FÜR DIE HÖHEN UND GESTALTUNG

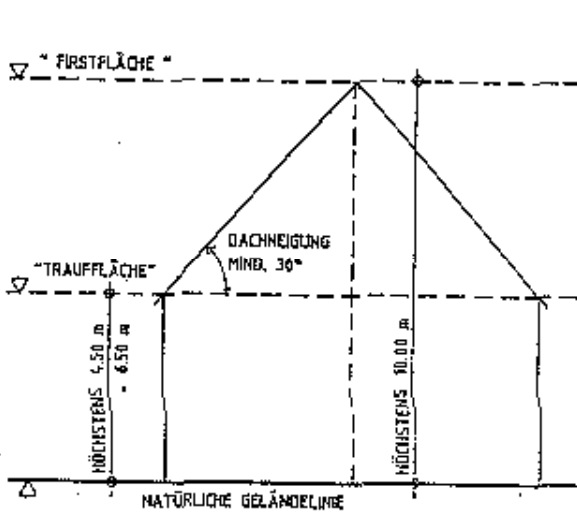


ABBILDUNG NR. 1

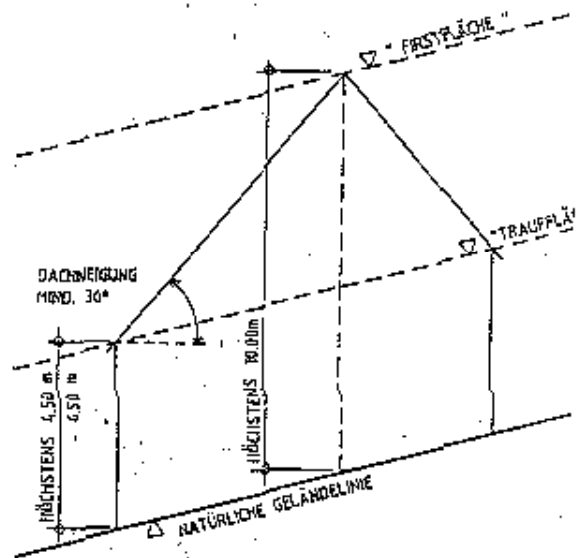


ABBILDUNG NR. 2

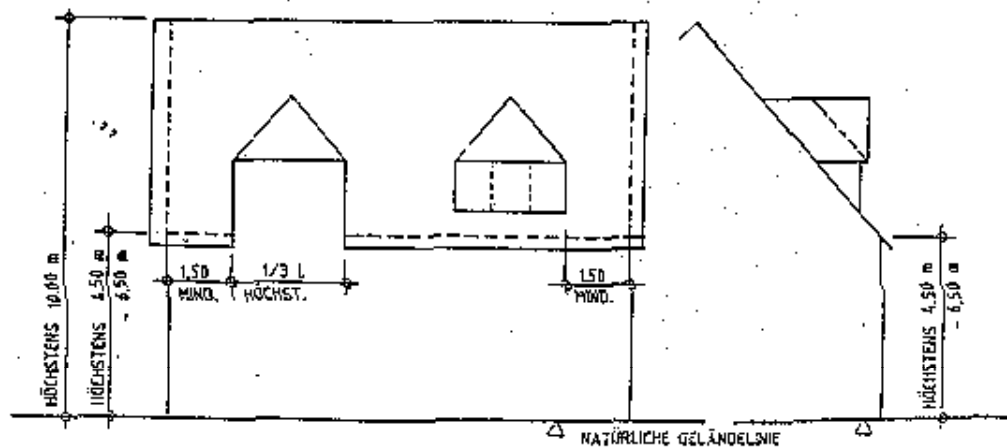


ABBILDUNG NR. 3