

Teil B - Textfestsetzungen nach § 9 BauGB -

1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- 2.1 Die überbaubare Fläche wird auf maximal 700 m² begrenzt. Davon für Hauptanlagen maximal 300 m²
- 2.2 Anzahl der Vollgeschosse: II
- 2.3 Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt gilt das natürliche, bergseitige Gelände an der Gebäudekante.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungslinie.

3. Begrenzung der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird innerhalb der, im beigefügten Lageplan, ausgewiesenen überbaubaren Fläche ein Einzelhaus mit integrierter Praxis zugelassen.

4. Bauweise

- 4.1 Es werden Einzelhäuser mit integrierter Praxis zugelassen.
- 4.2 Das zu errichtende Gebäude ist mit einem Sattel- oder Walmdach, mit einer Dachneigung von 25° bis max. 45°, auszubilden. Gauben und Dachaufbauten sind zulässig.
- 4.3 Für die Gebäudeaußenflächen wird Putz empfohlen. Holz- und Metallverkleidungen sind untergeordnet möglich. Faserzement- und Kunststoffverkleidungen dürfen nicht zur Ausführung kommen.
- 4.4 Gebäude und Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieser Satzung sind im Trennsystem zu entwässern. Der Bau einer Zisterne zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Der Regenwasserablauf muss gedrosselt über eine Zisterne in einen Vorfluter erfolgen.
- 4.5 Einfriedungen der privaten Grundstücke zur Straße hin sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 Meter zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.
- 4.6 Am Uferrandstreifen dürfen in einem Abstand von 10,00 m keine baulichen Anlagen errichtet oder Geländeänderungen vorgenommen werden.

ANLAGE 2 ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

BILANZIERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

1. Gesamtfläche der Bilanzierung

Flurstücke:	305 / 3		
	+ 302 / 3	=	2.272 m ²
	301		
	+ 300	=	1.265 m ²
Teilfläche aus:	262 / 2		
	+ 307 / 3	=	90 m ² = Gesamt 3.627 m ²

2. Befestigte Flächen

Haus + Garage:	267 m ²		
Zuwegung:	433 m ²	=	700 m ²

3. Ausgleichsflächen

Gartenfläche (am Haus mit Sträucherwerk):	452 m ²		
Wiesenflächen: (3627 m ² - 700 m ² - 452 m ²)	2.475 m ²	=	2.927 m ²

4. Anteil der Ausgleichsflächen gegenüber befestigter Fläche

Versiegelte Fläche:	700 m ²		
Pflegefläche min.:	700 m ² x 4	=	2.800 m ²

NACHWEIS:

2.927 m² vorh. Ausgleichsfläche > min. Ausgleichsfläche 2.800 m²

AUSGLEICH ERFÜLLT!

5. Eingriff während der Bauphase

Mutterboden

ca. 800 m² Mutterboden werden temporär abgeschoben und gelagert. Ca. 100 m² werden auf gleiches Höhenniveau wie bei Baubeginn wieder eingebaut. Der überschüssige Mutterboden wird abtransportiert.

Erdaushub Baugrube

Der Baugrubenaushub wird abgefahren. Das Wiederverfüllen der Baugrube erfolgt mit sickerfähigem Mineralgemisch. Hierauf ca. 100 m² Mutterboden.

6. Höhenverhältnis

Die Höhenverhältnisse vor Baubeginn werden wieder hergestellt. Bei der Zuwegung wird das Höhenverhältnis angepasst.

7. Begrünung nach der Bauphase

Bis auf die versiegelten Flächen von Bauwerk und Zufahrt werden alle Flächen, auch die in der Bauphase notwendigen Baugrubenverfüllflächen, extensiv begrünt.

8. Gehölz

Entlang des Bachlaufes werden Erlen, ca. 1,00 m bis 1,50 m hoch, gepflanzt. Der natürliche Bewuchs am Gewässer bleibt erhalten.

Auf der Ausgleichsfläche sind hochstämmige Obstbäume und heimisches Gehölz zu pflanzen. Auf der hausnahen Gartenebene sind heimische Gehölze und Sträucher zu pflanzen.

9. Dachflächen- u. Oberflächenwasser

Das Dachflächen- u. unbelastete Oberflächenwasser ist gedrosselt, d. h. mit maximal 10% der Bemessungsregenmenge an die Vorflut / Kanalisation abzugeben. Je 25 m² horizontal projizierter Dachfläche ist 1 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Alternativ kann die Errichtung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung vorgenommen werden.

10. Stellplätze / Zufahrten

Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist durchsickerungsfähig auszubilden.

Aufgestellt: Breitenau, den 09.09.2008