



**BEBAUUNGSPLAN
"AM BORSTENWIESCHEN"
GEMEINDE 66851 BANN /VG LANDSTUHL**

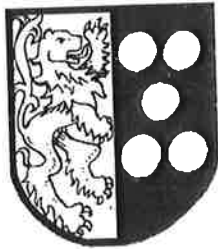
ÄNDERUNGSPLAN 2 (vereinfachte Änderung)

RECHTSPLAN

Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Horst W O N K A, Berat. Ing., IngKammerRhld.-Pf, Nr. 405
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10, Tel. 06336 / 92 11-0, Fax. 06336 / 92 11-11

Stand: 27.03.2015



**BEBAUUNGSPLAN
"AM BORSTENWIESCHEN"
GEMEINDE 66851 BANN /VG LANDSTUHL**

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

RECHTSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Horst W O N K A, Berat. Ing., IngKammer Rhld.-Pf, Nr. 405
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10, Tel. 06336 / 92 11-0, Fax. 06336 / 92 11-11

Stand: 27.03.2015

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erhalten folgende neue Fassung:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" WA wird unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine maximale Traufhöhe von 7,00m / 4,50 m talseitig / bergseitig festgesetzt (*siehe Skizze im Planteil*).

Die Traufhöhe wird in der Gebäudemitte, bezogen auf den zugehörigen Fahrbahnrand gemessen. Ausschlaggebend ist der Schnittpunkt Außenwand Gebäude und Oberkante Dacheindeckung. Gemessen wird an der Straßenseite. Bezugspunkt an Eckgrundstücken ist bei einer zulässigen Traufhöhe von 7,0m die tieferliegende Straßenseite; bei einer zulässigen Traufhöhe von 4,5m darf die höherliegende Straßenseite angesetzt werden.

Die Firsthöhe darf ein maximales Maß von 12,50 m sichtbare Firsthöhe nicht überschreiten.

Die Firsthöhe wird in der Gebäudemitte, bezogen auf den für die Traufhöhe maßgebenden Punkt des Fahrbahnrandes gemessen.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude wird auf maximal 3 begrenzt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12+14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn für die Hauptgebäude zzgl. Garage und Nebenanlagen die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten wird.

Nebenanlagen sind im vorderen Grundstücksbereich jedoch unzulässig.

Entlang der Straßengrenze dürfen Garagen, Carports und Nebengebäude nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zum Straßenrand hergestellt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen zum § 45 LBauO Rheinland-Pfalz. Vor den Zufahrtseiten von Garagen oder überdachten Stellplätzen ist ein zusätzlicher Stauraum ($\geq 5,00\text{m}$) für das Abstellen von Pkw vorzusehen.

1.5 Nebenanlagen (§14 BAUNVO) (entfällt)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 LBauO)

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 88 LBauO werden für das Plangebiet folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

1.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Bei der Herstellung von Fassaden sind Verkleidungen und Verblendungen aus stark glänzenden und reflektierenden Materialien unzulässig, ebenso wie Fassadenverkleidungen mit Fliesen, sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren und kleinteilige Faserzementschindeln. Plattenwerkstoffe, insbesondere Zink-, Kupferdächer und -verkleidungen (z.B. an Gauben), sowie Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

1.2 Dachformen

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdach (einschließl. Sonderform Zeltdach) mit mittigem First oder als versetztes Pultdach zulässig. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen. Die Dachneigung wird auf einen Neigungswinkel zwischen 15° und 45° festgesetzt.

Für Garagen und Nebengebäude und untergeordnete Bauteile wie Terrassenüberdachungen, Dachgauben, Wintergärten, etc. sind auch mit anderen Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäuser darf insgesamt $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die vorgegebene straßenseitige Traufhöhe ist auch für Zwerchhäuser verbindlich.

3.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen angelegt werden. Holzlattenzäune, Metallzäune und umgebende Anpflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig.

Mauern aus Naturstein, Beton oder Gabionen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sockelhöhen und Stützmauern sind dabei mit zu berücksichtigen.

Maschendraht ist nur zwischen den Grundstücken zulässig, dabei beträgt die Sockelhöhe max. 0,15m, die Zaunhöhe max. 1,50m.

5.0 Stützmauern

Sämtliche Stützmauern sind als Trockenmauern, unverputztem Natursteinmauern, Betonmauern, *Gabionen* oder aus verputztem Mauerwerk auszubilden. Platten, Fliesen oder Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Stützmauern zur Geländeterrassierung sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig, entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer max. Höhe von 1,5 m. Entlang der Erschließungsstraßen sind Stützmauern nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

8.0 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis max. 2 m gegenüber dem Urgelände zulässig. Böschungen steiler als 1 : 2 sind unzulässig.

Sofern der Höhenunterschied zwischen Straßengrenze (vordere Grundstücksgrenze) und gegenüberliegender (hinterer) Grundstücksgrenze mehr als 4,0 m beträgt, wird eine zulässige Höhenveränderung von 2,5 m erlaubt.

9.0 Unzulässige Anlagen (entfällt)

C. NICHT DARGESTELLTE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, die unter Punkt A und Punkt B nicht aufgeführt sind, bleiben unverändert weiter bestehen.

Für die Richtigkeit:
Bann, den2015

20. APR. 2015


(Ortsbürgermeister)

