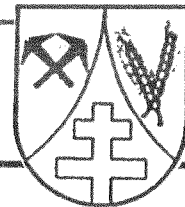
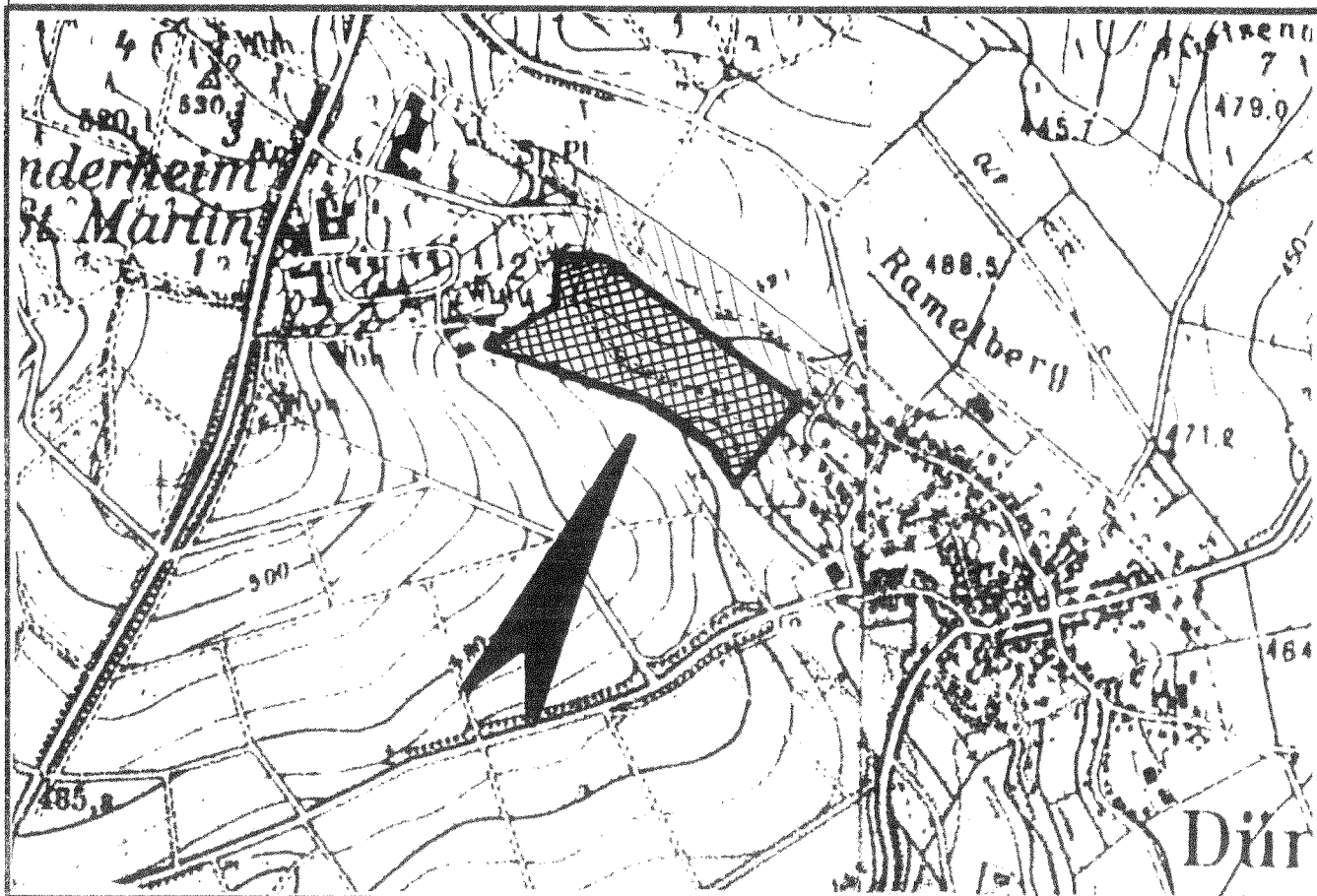


Ortsgemeinde **DÜNGENHEIM**



Bebauungsplan

„UNTER DER WETTAU“ Teil II



Textliche Festsetzungen

Aufgestellt: Cochem, den 19.04.1995

Kreisverwaltung Cochem-Zell

Geändert: Cochem, den 19.08.1998

Bauabteilung - Ref. Bauleitplanung

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Allgemeines Wohngebiet:

Zulässig sind alle Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 und 3, je Nr. 1 bis 3 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Beherbergungsbetriebe sind allgemein zulässig.

B. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Grundflächenzahl (GRZ): höchstens 0,4
soweit sich durch die Baugrenzen keine Einschränkung ergibt.
2. Geschoßflächenzahl (GFZ): höchstens 0,8
soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.
3. Zahl der Vollgeschosse höchstens zwei (II)
dabei dürfen nachfolgende Bauhöhen nicht überschritten werden.
4. Bauhöhen:

Traufhöhe:

Die höchstzulässige Bauhöhe an den Traufseiten beträgt 6,50 m (s. Abbildung 1 und 2). Die Traufhöhe ist das senkrechte Maß zwischen den Schnittpunkten der Außenwand mit der natürlichen Geländelinie bzw. mit der Oberkante der Dachhaut. Bei fallendem Gelände ist das Mittelmaß der Traufseite maßgebend. Zwerchgiebel und -häuser bis zu max. 1/3 der Hausbreite, deren First den First des Hauptdaches nicht überragt, bleiben bei der Bemessung der Traufhöhe unberücksichtigt (s. Abb. 3)

Firsthöhe:

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt im Mittel 13,00 m über der natürlichen Geländelinie (s. Abbildung 1 und 2).

Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Bauschutzzone 2 b des Flugplatzes Büchel und unterliegt den Höhenbeschränkungen nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG), d.h.: max. Bauhöhe 576,00 m über NN (s. Abb. Nr. 4)

C. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1. Bauweise: offen, entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Jede Hauseinheit darf max. 2 Wohnungen und eine Einliegerwohnung beinhalten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 20 m Tiefe begrenzt wegen des landespflegerischen Ausgleiches.

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Grundstückseinfriedigungen, Zufahrten und offene PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung sind davon ausgenommen.

Vor Garagen ist ein Abstand von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten

Hinweis:

Ab der Geländehöhe 485 m ü.NN. ist die Wasserversorgung nur mit einer hauseigenen Druckerhöhungsanlage möglich

D. VERSCHIEDENES

1. Böschungen oder Abstütungen der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Baugrundstücken:

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den anliegenden privaten Grundstücken die dazu erforderlichen Böschungen und Abstütungen zu dulden. Böschungen mit einem geringeren waagerechten Ausmaß als 1,00 m sind zeichnerisch nicht dargestellt. Auch diese sind zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den anliegenden privaten Grundstücken zu dulden.

2. Hinweis zur Regenwasserbeseitigung

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteinen oder Schotterrassen oder vergleichbare Materialien.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dazu sollten primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssige Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne, Gräben, Regenwasserkanäle o.ä.) zu übergeben, wobei ggfls. vor Einleitung in ein Gewässer oder in einen Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuhalten sind. Die Gräben/Rinnen sollten so ausgebildet sein, daß auch dort ein Teilwassermenge versickern.

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

Die Nutzung als Brauchwasser im Haushalt, bei der Abwasser anfällt, (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) ist der Verbandsgemeinde -Abwasserwerk- anzuzeigen. Die Verbandsgemeinde -Abwasserwerk- ist berechtigt, der Einbau von geeichten Wasserzählern zur Messung der dem Abwasser zufließenden Brauchwassermenge -auch bei eigener Wasserversorgung- zu verlangen.

3. Hinweis zum Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, daß bei Erdarbeiten archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen und Eisengestänge usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/73626).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

DACH UND WANDGESTALTUNG

Die Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden. Die Mindestdachneigung ist mit 30° festgesetzt.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind ausschließlich über Einzelgaragen und Nebengebäuden bis 18 qm Grundfläche zulässig.

Die Eindeckung ist nur mit dunkelfarbigem Material (Schiefer u. ä.) zulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung bzw. Wandverkleidung nicht zugelassen. Vorrangig anzuwenden sind ortstypische Materialien wie z.B. mineralischer Putz, Holz, Naturstein u. ä.

Begrünungen von Dach und Wand sind zulässig und erwünscht.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Maßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Teil I des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der Planungsbeitrag des Büros für Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Reinhold Langen, Remagen, ist Grundlage und Bestandteil der Bauleitplanung.

Bei Bepflanzung im Leitungsbereich ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten

FESTSETZUNGEN FÜR DIE HÖHEN UND GESTALTUNG

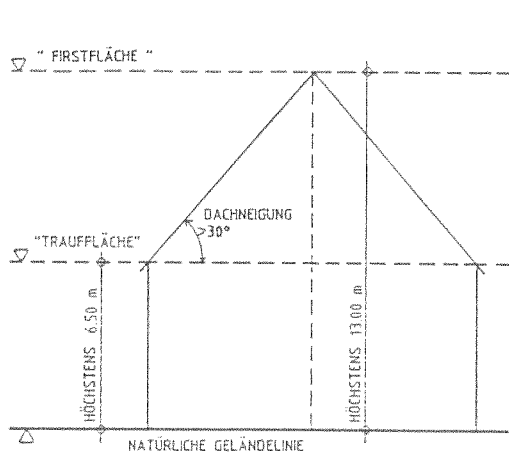


ABBILDUNG NR. 1

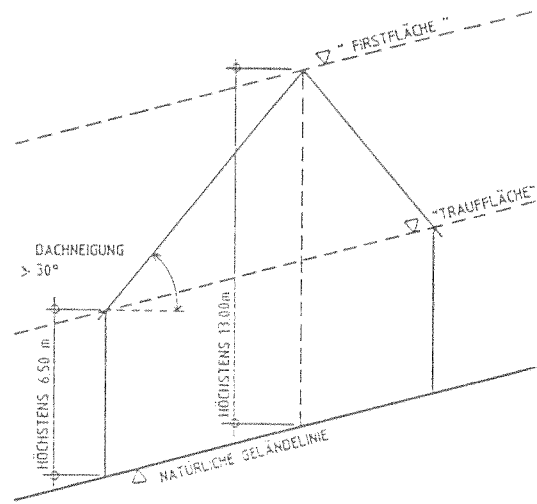


ABBILDUNG NR. 2

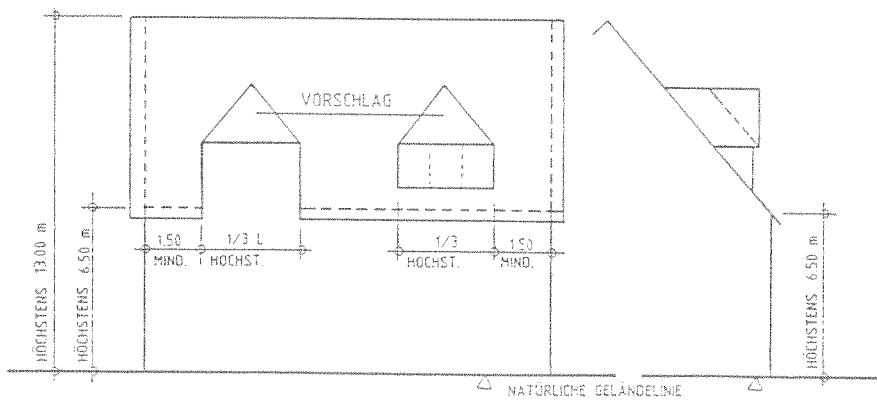


ABBILDUNG NR. 3

BAUSCHUTZZONE DES FLUGPLATZES BÜCHEL

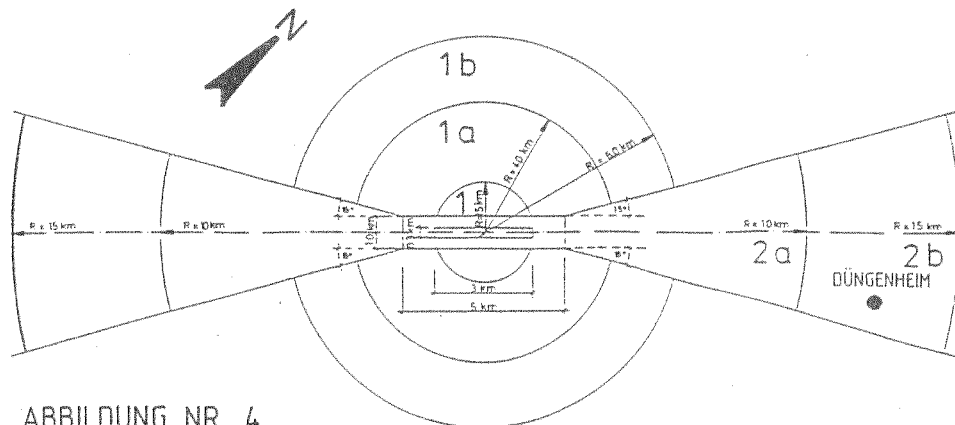


ABBILDUNG NR. 4