

Gemeinde Eitorf

Bebauungsplan Nr.29, Eitorf - "Siegstraße / Im Laach", 3. Änderung



Text

A) Baug
1. Art de
Im Misch
kürliche
-4e (3) Nr
2. Überst
Das Vert
Gängen
Vor ges
3. Höhen
Die Ede
mülig de
Anpassu
4. Anpl
Auf dem
Bepflanz
aufgeh
Die Str
Zusätzl
Sonus a
5. „In an
sind die
6. Besoz
Bund
Bei der E
Flurzeu
aufgeh
Zusätzl
Sonus a
7. „In an
sind die
8. Besoz
Bund
Bei der E
Flurzeu
aufgeh
Zusätzl
Sonus a

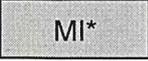
B) Baug
1. Dachl
Es sind r
mit
Flachdäch
2. Dremp
Die First
- bei ein
- bei zwe
höchster
Eine gen
zugelass
3. Dachl
Dachauf
jeweilige
ermittelt
4. Dachl
Unfalls
Festsetz

Von der
dass aus
4108 ff
Ciffung
Montag 1
Dommers
Auf das
verwendet

Planzeichenerläuterung

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
mit Schallschutzfestsetzungen

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

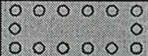
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

z.B. 20°/30° Dachneigung

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:

St = Stellplätze

Ga = Garagen

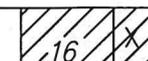
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

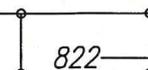
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LP III Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

II. Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

 Gebäude lt. Kataster

 Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

87.2 Höhenlage ü. NHN

Textliche Festsetzungen

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet (MI*) sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 5, 6 und 8 BauNVO, nämlich Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) vor die Baugrenze ist bis zu 1,0 m zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen, in den für Garagen ausgewiesenen Flächen und bis 6,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Vor geschlossenen Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 1,0 m über der Krone der angrenzenden Erschließung betragen, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes. In Baulücken von höchstens 2 möglichen Hauptgebäuden sind Ausnahmen zur Anpassung an die angrenzend vorhandene Altbebauung zulässig.

4. Anpflanzung

Auf den entsprechend § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (6 m breiter Streifen entlang der Bahnlinie) ist ein Gehölzriegel anzulegen und dauernd zu unterhalten. Der Gehölzriegel ist mindestens 2-reihig anzulegen, und zwar mit mindestens 1 Strauch/m² Pflanzfläche des Baugrundstückes. Die Sträucher müssen mindestens 3-jährig und 80 bis 120 cm hoch sein. Dabei sind die in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführten Arten zu möglichst gleichen Anteilen zu verwenden.

Zusätzlich ist alle 10 m ein Stück Heister zu pflanzen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen 250 bis 300 cm hoch, und zwar der Art - Sorbus aucuparia (Eberesche).

5. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm mit 7 - 8 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei sind die Arten der beigefügten Pflanzenliste zu wählen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß Wohnräume
III	61-65 dB(A)	38 (35) dB(A)

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, innerhalb der nachfolgend genannten Allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aus:

Montag bis Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag zusätzlich 14:00 – 17:00 Uhr

Auf das der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 beigefügte schalltechnische Gutachten vom 09.03.1993 wird verwiesen.

B) Baugestalterische Festsetzungen

1. Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinandergesetzte Pultdächer zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Pultdächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die jeweilige Grundfläche höchstens 30 m² beträgt.

2. Drempel (Kniestock)/Firsthöhe

Drempel sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig.

Die Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschoßfußboden,

- bei einem Vollgeschoss 9,00 m
- bei zwei Vollgeschossen 9,50 m

höchstens betragen.

Eine geringfügige Abweichung bis zu 30 cm kann, insbesondere zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung, zugelassen werden.

3. Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/2 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die jeweilige Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe erreichen.

4. Dacheindeckungen und Fassadenmaterial

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial,
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche,
- Dacheindeckungen mit Blechen oder Dachpappen in Bahnen, sofern die Dachneigung 20° überschreitet.

5. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung

Einfriedigungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren gradlinige Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten) als Gitter, Holzzäune und Hecken bis zu 1,00 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig; Sockelmauern nur bis zu 0,30 m Höhe. Sonstige Einfriedigungen sind nur als Drahtzäune, Gitter, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,80 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig.

Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,0 m Länge und 2,5 m Höhe zulässig.

Vorgartenflächen (Flächen vor der straßenseitigen Baugrenze bzw. vor dem Hauptgebäude) dürfen nur bis zu 30% versiegelt werden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

C) Hinweise:

1. Zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und zur Minderung der Fließgewässerbelastung wird die Anlage von Zisternen mit mindestens 1000 l Fassungsvermögen empfohlen.
 2. Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird empfohlen, nur heimische Gehölze (siehe auch Pflanzliste) zu wählen, als Beitrag zur Nährstoffversorgung der privaten Grünbereiche und zur Müllvermeidung die anfallenden organischen Abfälle zu kompostieren und befestigte Flächen möglichst wenig zu versiegeln (z.B. wassergebundene Decken/Pflaster/Rasengittersteine/etc.).
- Empfehlung: Für Schlafräume der in Nr. 6 bezeichneten Fassadenbereiche im Lärmpegelbereich III wird der Einbau von Schalldämmlüftern empfohlen, womit eine ständige Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz sichergestellt ist.

D) Pflanzliste

1. Liste der zu verwendenden Obstgehölze

- a) Apfelsorten: Weißer Klarapfel, Grafensteiner, Goldparmane, Oldenburg, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Schafsnase, Mautapfel, Rote, Sternrenette, Boskop, Winterrambur, Ontario, Renette, Luxemburger, Bohnapfel, Boihenapfel, Rabauen
- b) Birnensorten : Frühe aus Trevoux, Clappss Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Köstl. aus Charneux, Neue Poiteau, Großer Katzenkopf, Winterbanane, Bergamotte
- c) Süßkirschen: Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen
- d) Pflaumen/Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheims Frühe, Große Grüne Reneklode

2. Liste der Gehölzarten für den Gehölzriegel

- Alnus glutinosa (Roterle), Carpinus betulus (Weißbuche), Sambucus nigra (Holunder), Corvulus avellana (Haselnuss), Sorbus aucuparia septhuringiata (Mährische Eberesche), Quercus robor (Stieleiche), Prunus avium (Wildkirsche), Salix fragilis (Knackweide), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix caprea (Salweide), Salix alba (Kopfwende), Prunus padus (Traubenkirsche)