

Bebauungsplan „Kessler Acker“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen

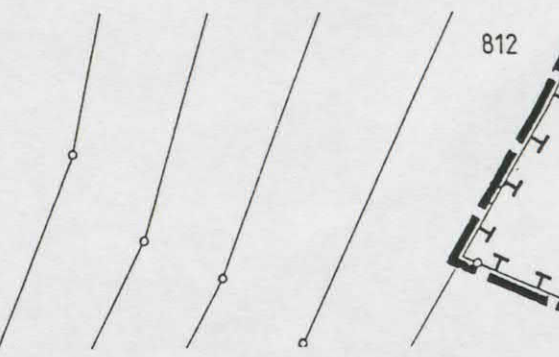
(S. 3 – 5)

GEMEINDE SEELEN

BEBAUUNGSPLAN "KESSELER ACKER"

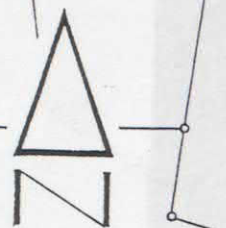
ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschäftszahl |
| Bauweise | Dachneigung |
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - II** Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
 - GFZ** Geschäftszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - △ Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 25-48° Dachneigung (§ 9 Abs. 1 BauGB LV mit der L-BauVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - - - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - ↔ Firstrichtung freigestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 808/2 Bestehende Grundstücke mit Flurstücksnummern
 - ▨ Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - ▩ Abzubrechendes Nebengebäude
 - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - △ Sichtdreieck
 - Böschungsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
 - 50 Maßangabe in Meter
 - △ Schemaschnitt A-A
 - Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - (M1)-(M6) Landespflegerische Maßnahmen (M5 + M6 nicht dargestellt)



NUTZUNGSSCHABLONE

	WA	II
A	GRZ 0.4	GFZ 0.8
	○ △	25-48°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Keßeler Acker" in der Ortsgemeinde Seelen

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.07.87 gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Ausnahmen sind nicht zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis maximal 50 m² zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtungen sind freigestellt.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Duldungen -

Im Zuge des Straßenbaues kommen teilweise Böschungsflächen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Baukörpern sind aus den Schemaschnitten ersichtlich.

1.5 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sind in dem Schemaabschnitt dargestellt.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- M1 Auf dem Flurstück Nr. 809/4 wird durch Obstbaumpflanzungen (Hochstämme) eine Obstwiese angeleg. In Frage kommende Arten sind z. B. Roter Boskop, Cox orange, Siebenschläfer, Rote Sternrenette und Kaiser Wilhelm (insgesamt ca. 15 Stück). Die Wiese wird im weiteren Verlauf extensiv bewirtschaftet (Mahd oder Beweidung). Im Westen des Flurstücks wird über ca. 40 m ein 1- bis 3reihiger Feldgehölzstreifen angelegt. Zu verwendende Arten sind z. B. Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Liguster, Haselnuß.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- M2 Es ist eine heckenartige Strauchpflanzung mit Sträuchern und einzelnen Heistern, zusammengesetzt aus einheimischen Gehölzarten anzulegen. Geeignete Gehölze sind z. B. Vogelkirsche, Eberesche, Feldahorn, Roter Hartriegel, Strauchrosen Gelber Hartriegel, Haselnuß und Schlehen.
- M3 Die südlichen Straßenböschungen sind mit einheimischen Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen. Geeignete Arten siehe unter M2 , außerdem: Hainbuche, Spitz- und Bergahorn.
- M4 Auf die nördliche Straßenböschung wird eine Reihe Obstbäume (Hochstämme ca. 15 Stück) gepflanzt. Geeignete Arten siehe unter M1 .
- M5 Entsprechend den Vorschlägen des Dorferneuerungskonzeptes werden insgesamt 10 Bäume auf den Flurstücken ..66/1 und 68/2..... gepflanzt. Geeignete Arten sind z. B. Vogelkirsche, Berg- und Spitzahorn, Winterlinde und Holländische Linde. Allerdings sollte bei der Pflanzenwahl die Beschränkung auf eine Sorte erfolgen, um einen alleeartigen Charakter zu erzielen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 178 BauGB):

- M6 Pro Grundstück sind jeweils mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) und 1 kleinerer Laubbaum (z. B. Feldahorn, Eberesche, Rote Kastanie) zu pflanzen. Zudem sollte an den Außengrenzen der Grundstücke Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Gehölzarten vorgenommen werden, um das Baugebiet in die umgebenden Obstwiesen und Waldbereiche einzubinden. Im Vorgartenbereich ist auf die Pflanzung von größeren Koniferen zu verzichten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachformen für die Garagen als Satteldächer sind in der Neigung dem Hauptbaukörper anzupassen. Bei schwierigen Geländebeziehungen (bei starkem Geländeeinschnitt) sind ausnahmsweise auch Flachdächer für Garagen zulässig. Hier sind die Flachdächer anzudecken und zu begrünen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Gauben sind als untergeordneter Baukörper in die Dachfläche einzugliedern.

Die Gauben müssen sich den Fenstern in den Vollgeschoßen unterordnen und sind somit als Einzelanlagen zu errichten. Die Gauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen und müssen von dem Ortgang einen Abstand von mindestens 1,20 m haben.

2.3 Dacheindeckung

Die Bauwerke einschließlich Nebengebäuden sind mit roter Dacheindeckung zu versehen.

2.4 Grundstückseinfriedung

- a) Die Grundstücke können eingefriedet werden. Auf eine straßenseitige Einfriedung mit festen Sockeln ist weitestgehend zu verzichten. Das gleiche gilt für die seitliche Grundstückseinfriedung bis zur Hausflucht.
- b) Feste Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm über OK Straße sind nur dort zulässig, wo eine Böschungsfläche mit einer Neigung von 1 : 1,5 hinter die vordere Baugrenze zu liegen kommt. Auch in diesem Bereich ist auf feste Einfriedungen weitestgehend zu verzichten.
Die farbliche Behandlung der Mauern ist entsprechend Punkt 2.6 vorzunehmen.
Bei Verblendungen sind nur Sandsteine zulässig.
- c) Im Bereich der Grundstückszufahrten und -zugänge sind, soweit erforderlich, Stützmauern als Flügelmauern statthaft. Die farbliche Behandlung bzw. Verblendung ist entsprechend der straßenseitigen Einfriedung vorzunehmen.


2.5 Äußere Gestaltung

Die Fenster der Vollgeschoße sind als Einzelfenster in Hochformat auszuführen. "Studiofenster" sind nicht statthaft.
Verblendungen mit Keramik- und Kunststoffplatten sind untersagt. Die Gebäude sind vorwiegend zu verputzen. Grelle Farbtöne sind untersagt. Als Empfehlung: Pastelltöne bzw. erdgebundene Farbtöne.
Teilverkleidungen wie Giebeldreiecke, Traufe, Ortgang und Gauben mit Asbestzementplatten oder Holz sind statthaft. Die Flächen sind farblich den Wand- bzw. Dachflächen anzupassen.

2.6 Oberflächenwässerversickerung

Die Oberflächenwässer sollen so weit wie möglich auf dem Grundstück zur Versickerung kommen. Hierbei ist auf die Beschaffenheit des Untergrundes zu achten. Bei der Versickerung dürfen keine Schäden für Nachbargrundstücke (Unterlieger) entstehen.

Seelen, den 15.10.1991


..... (Lenz)
Der Ortsbürgermeister