

# Text

## zum Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ der Ortsgemeinde Asbach

### 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Das Baugebiet liegt südlich der Ortslage Asbach. Die Erweiterungsflächen schließen sich südlich an das bestehende Baugebiet an.

1.2 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer dicken schwarzen unterbrochenen Linie dargestellt.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Als Art der baulichen Nutzung gilt die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

Zugelassen sind nach § 6 Abs. 2 der BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

### 2.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

2.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2.2 Vor Garagen oder ähnlichen die freie Ein- oder Ausfahrt hindern Anlagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Maßes in begründeten Ausnahmefällen sind nur mit Zustimmung der Ortsgemeinde statthaft,

2.2.3 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.

2.2.4 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.

### 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.31 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig;

2.32 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, jedoch nicht im 10 m Bereich entlang des Bornwiesbaches.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z) = II (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze in der Bebauungsplanurkunde festgesetzt.

### 4. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4.1 Im Planbereich (Mischgebiet) gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern, Hausgruppen sind nicht zugelassen.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1+2 BauGB)

#### 5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt.

Einzuhaltende Abstandsflächen richten sich nach den einschlägigen Vorschriften der LBauO in der jeweils gültigen Fassung.

### 6. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 und 21 BauGB)

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter Punkt 2.32 –Nebenanlagen)

6.2 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 und Abs. 2 BauGB)

7.1 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2)

Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das Symbol (wahlweise) dargestellten Richtung zu erstellen

7.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF-EG) darf bei bergseitiger Erschließung, sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF-EG) nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen.

(siehe Systemskizzen in der Bebauungsplanurkunde)

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 und 26 BauGB)

8.1 Maße: Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Öffentliche Flächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme wird am Bornwiesbach südlich des Geltungsbereiches beidseitig eine je 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Hier sind im Abstand von 10 m Bruchweiden (*Salix fragilis*) zu pflanzen. Sie können später als Kopfbäume geschneitelt werden oder auch frei aufwachsen.

Der Gewässerrandstreifen soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Im Streifen sollen Fließgewässerröhrichte und Hochstaudenfluren frei auswachsen.

9.2 Private Flächen

9.2.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB)

Die Pflanzstreifen für die Erhaltung vorhandener Bäume, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, haben eine Mindestbreite von 3 m pro Grundstück an den straßenseitigen Grundstücksrändern. An der westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird der Pflanzstreifen zum Schutz des hier vorhandenen Baumbestandes von 3 m an der südlichen Grenze bis zu 5 m an der nördlichen Grenze keilförmig im Bebauungsplan festgelegt (Parz. 60/1 und 60/3)

9.2.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

Die Pflanzstreifen für Neupflanzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, haben eine Mindestbreite von 3 m pro Grundstück an den straßenseitigen

Grundstücksrändern und bis zu 5 m entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie in Richtung Bornwiesbach. Innerhalb dieser Flächen werden zur Bepflanzung festgesetzt:

Auswahl von Bäumen

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| -hochstämmige Obstbäume | -Esche       |
| -Feldahorn              | -Stieleiche  |
| -Flieder                | -Hainbuche   |
| -Eberesche              | -Winterlinde |

Auswahl von Sträuchern auch als geschnittene Heckenpflanzen

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| -Weißdorn                | -Liguster                |
| -Hainbuche-Heckenpflanze | -Feldahorn-Heckenpflanze |
| -Hasel                   | -roter Hartriegel        |

#### 9.2.3 Sonstige bebaute Grundstücksflächen

Die nicht bebauten oder für Zufahrten u. ä. benötigten Flächen der Baugrundstücke sind als Nutz- und Ziergärten anzulegen. Hierbei sind zur Begrünung dorftypische Laubgehölze wie Fliederarten, hochstämmige Obstbäume, autochthone Laubgehölze oder Zierlaubgehölze zulässig.

### 10. Abwasserbehandlung / Wasserversorgung

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird über den vorhandenen Sammler (Mischsystem) der Kläranlage „Oberes Fischbachtal“ zugeleitet. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist für die Bauvorhaben zwischen Erschließungsstraße und Bornwiesbach evtl. eine separate Abwasserhebeanlage erforderlich.

#### Niederschlagswasser/Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u.ä. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten oder der topografischen Verhältnisse), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, können von den Bauflächen zwischen Erschließungsstraße und Bornwiesbach die überschüssiges Niederschlagswasser breitflächig auf die angrenzenden Flächen (öffentl. Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) geleitet werden, von wo es breitflächig in den Bornwiesbach abfließen kann. Für die Bauflächen oberhalb der Erschließungsstraße ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Mischkanal) zu übergeben.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

#### Wasserversorgung

Aufgrund des voraussichtlich anstehenden hohen Wasserdruckes haben Bauinteressenten bei entsprechendem Bedarf auf eigene Kosten einen Druckminderer in die hausinterne Wasserversorgungsanlage einzubauen.

## 11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschl. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 11.1 Äußere Gestaltung der Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

### 11.2 Dachformen

Bei der eingeschossigen Bauweise –im aufgehenden Mauerwerk- sind Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m erlaubt.

Dachaufbauten (Gauben) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.

Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer von 15° bis max. 48° Dachneigung mit harter Bedachung zugelassen. Für untergeordnete Gebäude sind Flachdächer und Pultdächer (mit einer Neigung von >15) mit harter Bedachung gestattet.

Bei Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen gleich der höchstzulässigen Gradzahl der im Text angegebenen max. Dachneigung (48°) entsprechen.

### 11.3 Einfriedungen

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 m über Gehweg- oder Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Straße oder zum Nachbargrundstück vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet, an der Grenze zum Nachbargrundstück hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 1,80 m nicht überschreiten.

11.4 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

55758 Asbach, den 18.10.2000

Ortsgemeinde Asbach

(Hey)  
Ortsbürgermeister

