Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan 43 Hachenberg

Gemäß ə 9 Abs.8 BauGB vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur zum Bebauungsplan 43 (Hachenberg)
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (ə 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß ə 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (ə 12 Abs. 6 BauNVO) / Vorgarten

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze/Carports von mindestens 1,50 m (Dachkante) einhalten .
Weitere gesetzlich erforderliche Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.
Stellplätze sowie der Hauszugang und die Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässiger Decke oder mit kleinteiligen Materialien (z. B. Rasensteine, Verbundsteine auf Abstand, Klinker o. ä.) anzulegen.
Im Falle einer Überdachung (Carport) muss die Dachkante einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Die nicht überbaubare Restfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Bebauung ist als Vorgarten anzulegen.

III. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (ə 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten (mit einem Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß ə 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn dadurch die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
Höhere Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m sind als abgeschrägte Naturstein-Trockenmauern oder in Form von zu begrünenden Böschungssteinen zulässig. Notwendige weitere Stützmauern sind erst in einem Abstand von mind. 2,0 m zulässig. Auch diese Mauern sind zu begrünen.

3. Bei Grundstückszufahrten sind innerhalb der Sichtdreiecke bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht höher als 0,60 m in einer seitlichen Länge von 2,0m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig **(siehe Skizze 1)**

IV. Grundstücksgrößen (ə 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke werden folgende Mindestmaße festgesetzt:
- Einzelhäuser: 400 qm
- Doppelhäuser: 300 qm je Doppelhaushälfte

V. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (ə 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Alle Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

VI. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ə 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je Grundstück ist auf der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste in Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen mit einer späteren Wuchshöhe von mind. 9,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Grundstücken, die größer als 500 qm sind, ist je 300 qm ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.
Die unversiegelten Grundstücksflächen müssen zusätzlich dauerhaft zu mehr als 10 % aus folgenden Elementen bestehen (siehe Pflanzliste in Anhang 1):
- einheimische Laubbäume
- Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)
- Wiese (bis dreimalige Mahd pro Jahr).

Darüber hinaus können die Gärten und Grünflächen entsprechend der in Anhang 2 beigefügten Gehölzlisten gestaltet werden. Es sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden.

VI. Höhenlage baulicher Anlagen (ə 9 Abs. 2 BauGB)

Gem. ə 16 Abs. 3 BauNVO werden für Gebäude folgende Firsthöhen (FH) als Höchstgrenzen festgesetzt:

FH = max. 9,50 m
Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt. **(siehe Skizze 2)**

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Dachform

Als Dachform wird das gleichseitige und gleichwinklige Satteldach mit waagerechtem First und einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Versetzte Pultdächer mit gleichwinkligen Dachflächen sind zulässig. Garagendächer sind als Flach- bzw. flachgeneigtes Dach oder Satteldach (Dachneigung: 38 bis 45°) auszubilden. Das Garagendach ist auch als Schleppdach zulässig, wenn es in einem Zug aus dem Hauptdach gebildet wird und den gleichen oder ähnlichen Winkel hat.

II. Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Wand zulässig, jedoch darf die Einzellänge jeder Gaube 3,50 m Außenmaß nicht überschreiten. Die Abstände von den Außenkanten Giebelmauerwerk müssen mindestens jeweils 1,50 m betragen. Dachgauben sind mit einem Satteldach mit geraden Seiten sowie waagerechten Traufen auszuführen.
Weiterhin sind als Dachform das Schleppdach oder das (begrünte) Flachdach zulässig. Geschwungene oder geschweifte Formen sind nicht zulässig.

III. Doppelhäuser

Die Fassade, die Dacheindeckung und die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für Anbauten.

IV. Mülltonnen

Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie vom öffentlichen Verkehrsweg aus nicht sichtbar sind.

V. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis 2,00 m vor den öffentlichen Verkehrsflächen, bis zu einer Höhe von 0,60 m Mauern, Holzzäune und Hecken zulässig **(siehe Skizze 3)**.
In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Holzflechtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

VI. Alternativ-Energien

Solar- oder Photovoltaik - Anlagen sowie transparente Wärmedämmung (TWD) sind grundsätzlich zulässig.

VII. Terrassen- und Sichtschutzwände

Bei Gebäuden, deren Garten- (Südseite) und Eingangsseite zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet ist, werden Sichtblenden in Form von Holzwänden oder bepflanzten Pergolen bis zu einer Höhe von 2,00 m gestattet, sofern ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

VIII. Wohnwagenstandplätze

Wohnwagenstandplätze müssen der Einsicht von öffentlichen Flächen z.B. durch Eingrünung entzogen werden.

Kürten, den 02.10.1997

ANHANG 1

Gehölzliste des Bereiches Landschaftsplan Nr. 5 AMittlere Sülz≅

Bäume:

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Sandbirke	*Betula verrucosa*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Espe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus patreae*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Silberweide	*Salix alba*

Sträucher:

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuß	*Corylus avellana*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus oxyacantha*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

ANHANG 2

Pflanzlisten der für die Gestaltung der Gärten und Grünflächen empfohlenen Bäume und Sträucher, gestaffelt nach Grundstücksgrößen. Es sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden:

1. **Grundstücksgröße bis 500 qm, Bäume und Sträucher bis zu 8 m Wuchs höhe**

Bäume:

Ahorn (Acer capillipes, - x neglectum "Annae", - negundo-Sorten, - rubrum und Sorten, - rufinerve)

Dorn (Crataegus Arten und Sorten z. B. Weißdorn)

Eberesche (Sorbus americana, - x arnoldiana-Sorten, - aucuparia "Fastigiata", - decora, - discolor, - hybrida "Gibbsii", - serotina, - x thuringiaca-Sorten)

schwach giftig: nur frische Früchte in großer Menge

Eibe (Taxus baccata, - baccata "Dovastoniana")

giftig: Nadeln und Samen

Eiche (Quercus x tuneri "Pseudoturneri")

Esche (Fraxinus excelsior "Globosa", - excelsior "Nana", - ornus und Sorten)

Felsenbirne (Amelanchier Arten und Sorten)

Goldregen	(Laburnum Arten und Sorten)
Hainbuche	(Carpinus betulus "Frans Fontaine")
Maulbeere	(Morus Arten)
Mehlbeere	(Sorbus aria und Sorten)
Mispel	(Mespilus germanica)
Robinie	(Robinia pseudoacacia "Umbraculifera")
Pappel	(Populus simonii "Fastigiata")
Stechpalme	(Ilex aquifolium und Sorten)
	giftig: Früchte
Ulme	(Ulmus glabra "Pendula", - carpinifolia "Wredei")
Zierapfel / Holzapfel	(Malus communis, - Hybriden)
Zierbirne	(Pyrus salicifolia "Pendula", - serrulata)
Zierkirsche	(Prunus, Arten und Sorten Zierkirschen)
Ziermandel, -pflaume	(Prunus cerasifera "Nigra", - dulcis "Rosea")

Obstbäume

Sträucher:

Alle laubabwerfenden Gehölze sind zugelassen; daneben Stechpalmen (Ilex Arten und Sorten, **giftig:** Früchte), Eiben (Taxus baccata Arten und Sorten, **giftig:** Nadeln und Samen) und Wacholder (Juniperus Arten und Sorten).

Stauden: Es können alle Arten verwendet werden.

2. Grundstücksgröße zwischen 500 und 1000 qm, Bäume und Sträucher bis zu 16 m Wuchshöhe

Bäume:

Ahorn	(Acer campestre und Sorten, - capadocicum "Rubrum", - negundo, -pensylvanicum, - platanoides-Sorten, - pseudo-platanus-Sorten)
Christusdorn	(Gleditsia triacanthos und Sorten)
Eberesche	(Sorbus x arnoldiana-Sorten, - aucuparia und Sorten, - domestica, - intermedia und - intermedia "Brouwers", - torminalis) **schwach giftig:** nur frische Früchte in großer Menge
Eibe	(Taxus baccata) **giftig:** Nadeln und Samen
Erle	(Alnus Arten)
Esche	(Fraxinus angustifolia "Raywood", - excelsior Sorten)
Eßkastanie	(Castanea sativa)
Hainbuche	(Carpinus betulus und "Fastigiata")
Haselnuß	(Corylus colurna)
Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia)
Linde	(Tilia cordata-Sorten, - x flavescens "Glenleven", - pallida "Jubilee", - platyphyllos "Örebro")
Maulbeere	(Morus Arten)
Mehlbeere	(Sorbus aria und Sorten)
Roßkastanie	(Aesculus x carnea und Sorten)
Rotbuche	(Fagus sylvatica "Purpurea Pendula")
Pappel	(Populus simonii und Sorten, - tremula und Sorten)
Silberweide	(Salix alba-Sorten)
Ulme	(Ulmus Hybriden)
Walnuß	(Juglans regia)
Zierbirne / Holzbirne	(Pyrus Arten und Sorten)
Zierkirsche / Vogelkirsche	(Prunus avium, - padus und Sorten, Zierkirschen)

Obstbäume

Daneben sind alle unter 1. genannten Bäume zugelassen.

Sträucher:

Alle laubabwerfenden Gehölze sind zugelassen; daneben Stechpalmen (Ilex Arten und Sorten, **giftig:** Früchte), Eiben (Taxus baccata Arten und Sorten, **giftig:** Nadeln und Samen) und Wacholder (Juniperus Arten und Sorten).

Stauden: Es können alle Arten verwendet werden.

3. Grundstücksgröße über 1000 qm, Bäume und Sträucher mit mehr als 16 m Wuchshöhe

Bäume:

Ahorn	(Acer platanoides, - pseudoplatanus und Sorten, saccharinum und Sorten)
Christusdorn	(Gleditsia triacanthos, - triacanthos "Inermis")
Eibe	(Taxus baccata) **giftig:** Nadeln und Samen
Eiche	(Quercus Arten und Sorten)
Esche	(Fraxinus excelsior und Sorten)
Eßkastanie	(Castanea sativa)
Linde	(Tilia Arten und Sorten)
Robinie	(Robinia pseudoacacia, - pseudoacacia "Nyirsegi")
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum, - hippocastanum "Baumannii")
Rotbuche	(Fagus sylvatica und Sorten)
Pappel	(Populus Arten und Sorten)
Platane	(Platanus x acerifolia)
Silberweide	(Salix alba, - alba "Liempde")
Ulme	(Ulmus carpinifolia, - glabra)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Walnuß	(Juglans regia)

Obstbäume

Daneben sind alle unter 1. und 2. genannten Bäume zugelassen.

Sträucher:

Alle laubabwerfenden Gehölze sind zugelassen; daneben Stechpalmen (Ilex Arten und Sorten, **giftig:** Früchte), Eiben (Taxus baccata Arten und Sorten, **giftig:** Nadeln und Samen) und Wacholder (Juniperus Arten und Sorten).

Stauden: Es können alle Arten verwendet werden.