

## Teil B: Textliche Festsetzungen

*(Hinweis: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen treten im Geltungsbereich der 2. Änderung an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.02.1978)*

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 06. April 2002 (BGBl. I S. 1250), und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

- A) **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nm. 1-3 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise zugelassen werden kann die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nm. 2-5 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

- B) **Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. **Traufhöhe**
- 1.1 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Untergeschoss bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- 1.2 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt taleitig maximal 8,00 m.

2. **Drempelhöhe**
- Die Errichtung von Drempeln ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- C) **Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die auf gemeinsamer Grenze zusammengefallten Garagen sind in Bauflucht, Höhe und Gestaltung gleichartig auszubilden.

- D) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Für Oberflächenbefestigungen, Zufahrten, Wege, Terrassen etc. sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 LBauO versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen.

- E) **Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Bepflanzung der Baugrundstücke soll überwiegend mit Laubgehölzen erfolgen. Nadelgehölze sind nur als Solitär zulässig. Die Flächen zwischen Gebäude und Straße(n) sind als Vorgärten anzulegen.

- II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 366), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

- F) **Dachform und Dachneigung**
- Für den Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer, Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von mindestens 28° und höchstens 38° zulässig.

- G) **Dachaufbauten**
- Die Breite von Dachaufbauten und Dachgauben darf in der Summe max. 1/3 der Hauptfirstlänge betragen.

- H) **Einfriedungen**
- Nur zulässig sind:
1. Im Bereich der Vorgärten
    - a) bergseitig der Straßen: Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe
    - b) talseitig der Straßen: Hecken bis zu 0,60 m Höhe
  2. Rückwärtige Einfriedungen  
Draht- bzw. Jägerzäune oder Hecken bis zu 1,0 m Höhe

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. **Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Für die Bepflanzung der Grundstücke sind folgenden Arten zu verwenden:
- Bäume:**
- Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Sambucus nigra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), hochstämmige Obstbäume
- Hecken:**
- Hartnagel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.)
2. Ein Sammeln des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen mit Verwendung zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser wird empfohlen.
3. Beliebter Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschleben, zwischenzulagern und im Bereich der Gärten wieder einzubringen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Neuhütten, Teilgebiet "Neuland"

## 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB)

### SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

### NUTZUNGSSCHABLONE

<b>WA</b>	<b>I</b>
<b>GRZ 0.4</b>	<b>GFZ 0.5</b>
<b>o</b>	

### Teil A: Planzeichnung

### Planzeichenerklärung

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

Allgemeines Wohngebiet

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

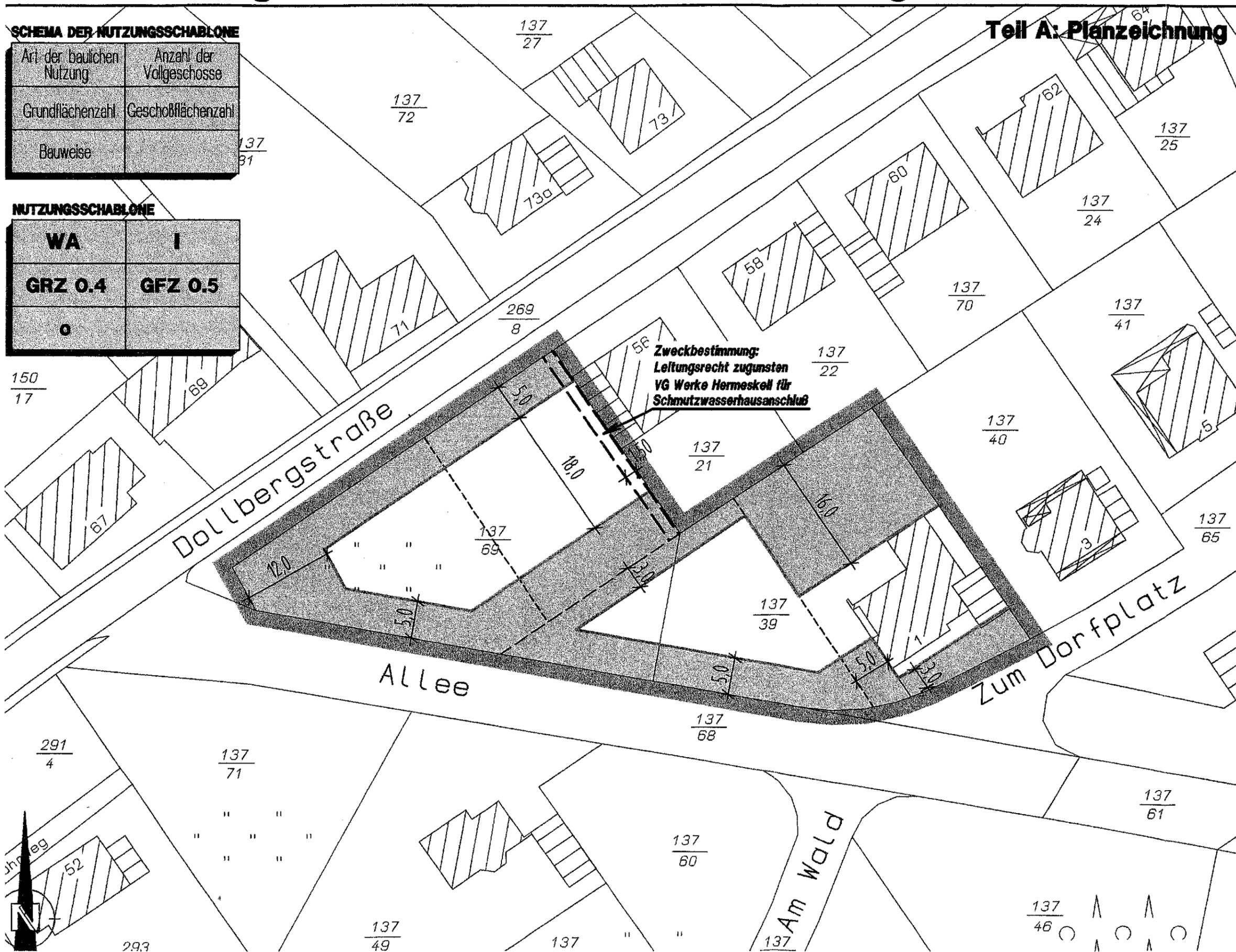
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes



**Zweckbestimmung:**  
Leitungsrecht zugunsten  
VG Werke Hermeskeil für  
Schmutzwasserhausanschluß

Bebauungsplan der  
Ortsgemeinde Neuhütten,  
Teilgebiet "Neuland", 2.  
Änderung

ausg. Nr.  
17/5  
/ 2.44  
/ 2.44  
/ 2.99

planung  
• architektur  
• landschaftsarch.  
• verkehrsplanung