

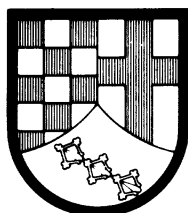
Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bauerweg“ im Ortsteil Sevenich

Schlussfassung

**Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Beltheim**

Mai 2016



**Verbandsgemeindeverwaltung
Kastellaun
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Bauabteilung – Bauleitplanung**

Textfestsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 festgesetzt.
2. Die Bebauung kann innerhalb der festgesetzten Baugrenze bis zum höchst zulässigen Maß entsprechend § 17 BauNVO erfolgen.
3. Zu den Vollgeschossen gilt folgendes:

II = E + D = Erdgeschoss im aufgehenden Mauerwerk mit ausgebautem Dachraum,
Dachneigung 15° bis 45°
Dachaufbauten bis 2/3 der Gebäudelänge.

II = 2 Vollgeschosse ohne Dachausbau
Dachneigung 15° bis 45°

§ 2 Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise.

§ 3 Dachform

1. Als Dachform ist für das Hauptgebäude das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Dachform frei.
2. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkel-anthrazit) und dunkelbraun ausgeführt werden, z.B. schieferfarbene/dunkelbraune Dachziegel und Dachpfannen.
Sonnenkollektoren und Gründächer sind ebenfalls zulässig.

§ 4 Bauart und Gestaltung

1. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Materialien, die dem dörflichen Charakter entsprechen, zu verkleiden.
2. Bei Ausführung in Fertigteil- oder Leichtbauweise sind die Fassaden im Charakter der Massivbauweise zu gestalten.

§ 5 Garagen und Einstellplätze

1. Zu jedem Wohngebäude sind in ausreichendem Maße Garagen oder Einstellplätze zu schaffen.
2. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Der Mindestabstand von Hinterkante Bürgersteig bis zur Garage muss 5,00 m betragen.
4. Werden Garagen beiderseitig auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie einheitlich zu gestalten.

§ 6 Außengestaltung

1. Nutzgärten sind im Vorgartenbereich unzulässig.
2. Eine Grundstückseinfriedung wird nicht gefordert. Sofern eine solche gewünscht wird, so ist:
 - 2.1 entlang der Straße eine Beton- oder Steinmauer, lebende Hecken sowie ein Holz- oder Metallzaun mit höchstens 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Bürgersteig zulässig,
 - 2.2 an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein einfacher Drahtzaun erlaubt.

Kastellaun, Mai 2016
Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

Ortsgemeinde Beltheim

(Werner)
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

(Hammes)
Ortsbürgermeister

Hinweise:

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zu Tage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz dem Landesamt für Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu melden.

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung von Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).