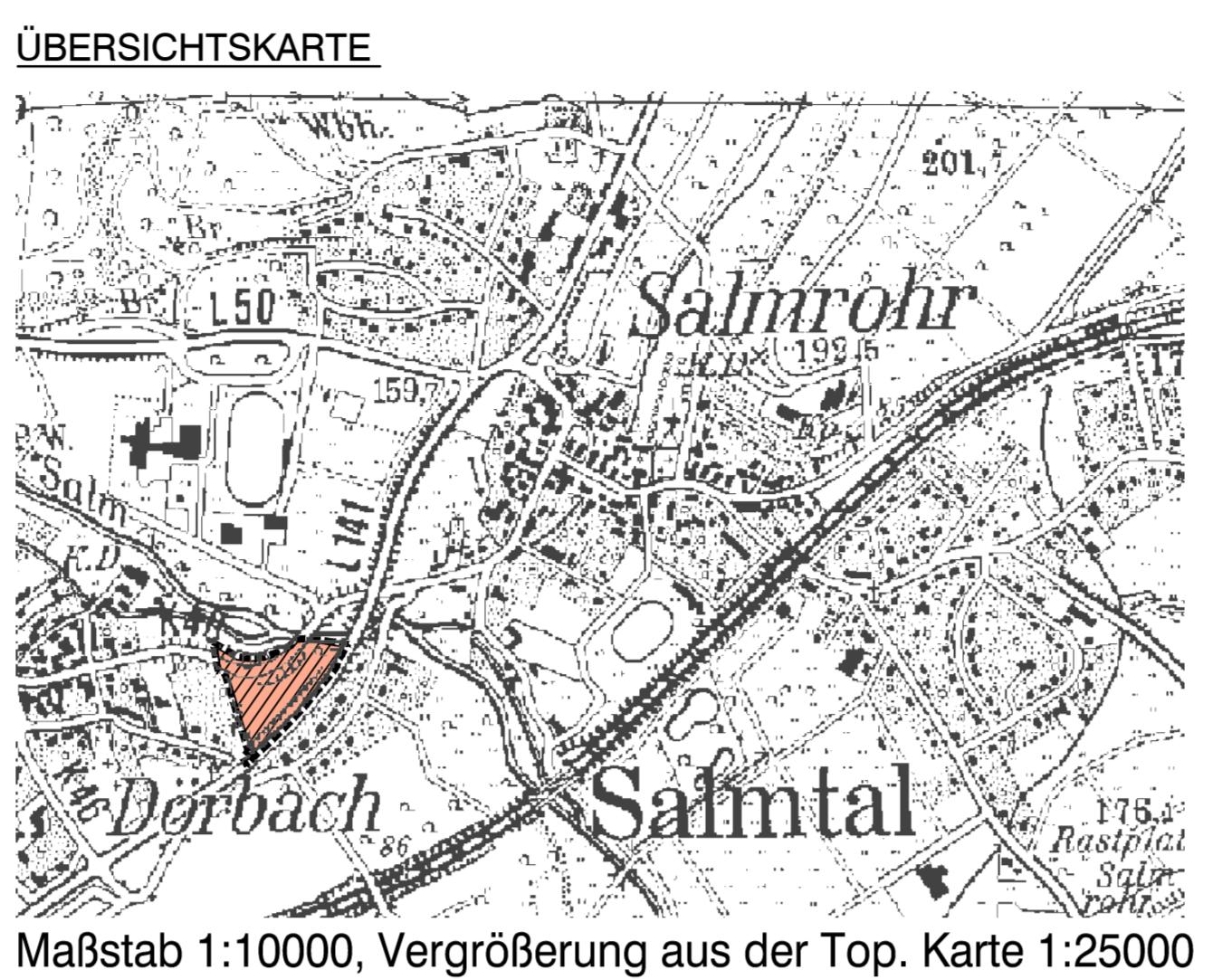


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SALMTAL OT Dörbach, Teilgebiet "Auf Stierpesch"



Maßstab 1:1.000

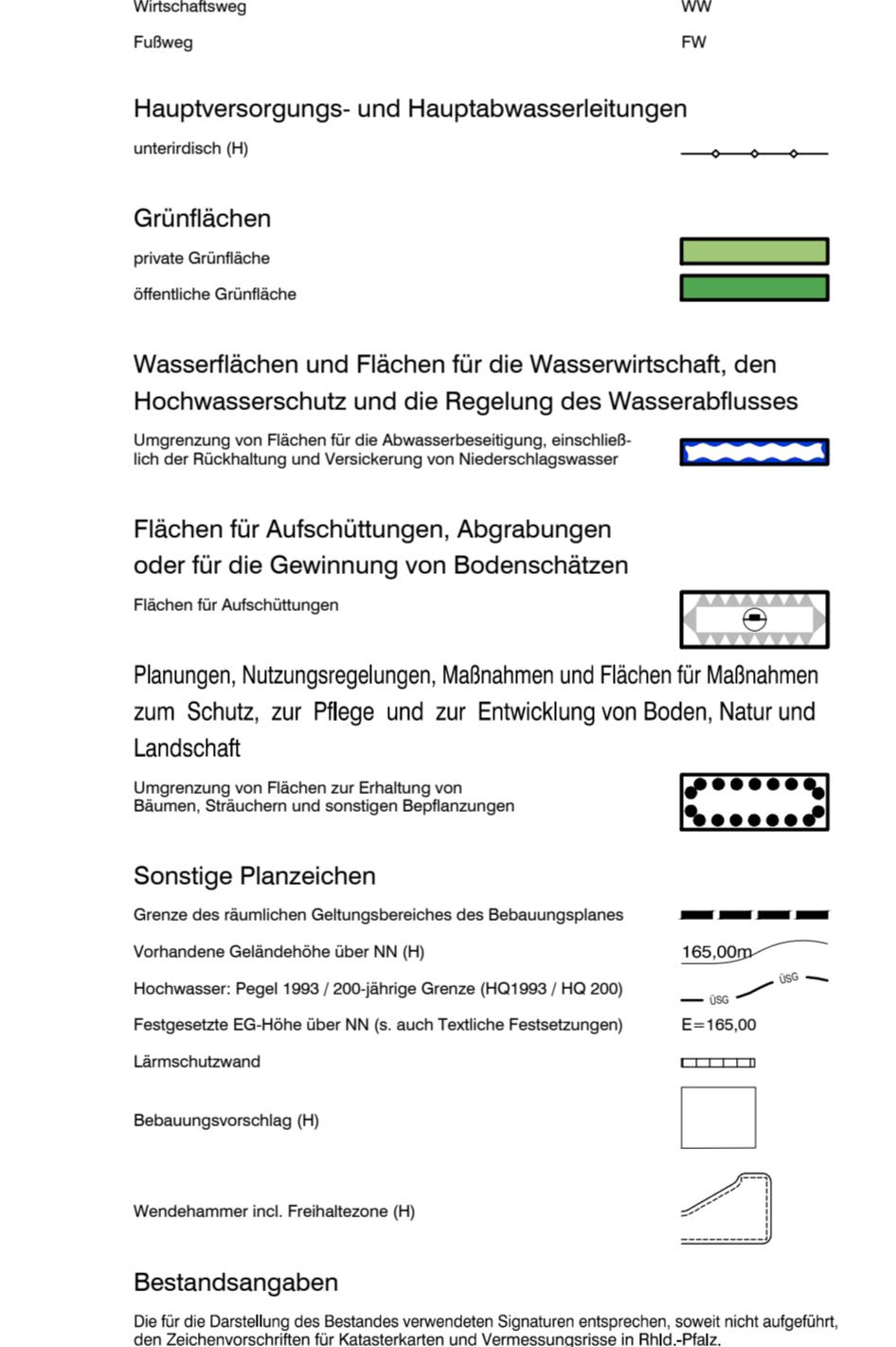
Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. Planz 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.	
WA	2 Wo
Maß der baulichen Nutzung	
Zur der Vergabe des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe	
• die Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe	
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	
Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:	
• für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseservices	
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
• Ausstellungsräume nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO	
• Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit § 16 BauNVO	
2. Alle Maß der baulichen Nutzung gelten den Nutzungsschablonen im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überrechungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig.	
2.1 Die Trauf-, First- oder Gebäudenohr sind gem. § 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 BauNVO als Maximalhöhe festgesetzt.	
Firsthöhe: max. 9,00 m	
Traufhöhe: max. 10,00 m	
Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m. Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach darf max. 8,00 m betragen.	
Trauf- und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.	
Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wird gemessen von Oberkante Umgelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 BauNVO) bis zum oberen Abschluß der Wand.	
Vor der Umgelände ist eine Mindesthöhe von 1,00 m zu gewährleisten.	
2.2 Der Bezugspunkt des Fertigstellbaren Erdgeschoss wird mit Bezug auf NN festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze.	
2.3 Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO max. 2 Wohnen je Wohneinheit je Wohneinheit zulässig.	
3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenwegen bereitzustellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben. Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt das Eigentum von Hauseinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Danach hieraus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauNVO hingewiesen.	



Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt.

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 Abs. 2 Nr.1 und 2 sowie Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind:

• Wohngebäude

• die Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

• für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseservices

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

• Ausstellungsräume nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO

2. Alle Maß der baulichen Nutzung gelten den Nutzungsschablonen im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überrechungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig.

2.1 Die Trauf-, First- oder Gebäudenohr sind gem. § 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 BauNVO als Maximalhöhe festgesetzt.

Firsthöhe: max. 9,00 m

Traufhöhe: max. 10,00 m

Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m.

Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach darf max. 8,00 m betragen.

Trauf- und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wird gemessen von Oberkante Umgelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 BauNVO) bis zum oberen Abschluß der Wand.

Vor der Umgelände ist eine Mindesthöhe von 1,00 m zu gewährleisten.

2.2 Der Bezugspunkt des Fertigstellbaren Erdgeschoss wird mit Bezug auf NN festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze.

2.3 Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO max. 2 Wohnen je Wohneinheit zulässig.

3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenwegen bereitzustellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben. Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt das Eigentum von Hauseinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Danach hieraus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauNVO hingewiesen.

B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 BauNVO

1. Dachformen

• Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer.

2. Dachausbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 50% der jeweiligen Traufhöhe zulässig.

3. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO bei Errichtung von Grundstückseinheiten sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeplätzen beträgt der Abstand 1,00 m.

4. Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) BauNVO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Fußwege, Hoftäfer, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Dränplaster, Pflaster mit Raserflügen o.ä.

E) Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Auf den im B-Plan zum Erhalt von Gehölzen gekennzeichneten Flächen von den Grundstückseigentümern die vorhandenen Gehölze zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in dem, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laubbäume, Sträucher oder immergrüne Bäume) oder unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen. Während die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden, während die Bäume, die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

2. Auf der im B-Plan mit A 1 (Lärmschutzwall) gekennzeichneten Grünfläche umfassende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Außenseite des Walles (der L 141 zugewandt) und der Wallkrone ist eine geschlossene, hohen gestaltete Hecke aus groß und mittleren Laubbäumen, Sträuchern und Bäumen mit einem Mindestabstand von 1 x 1 m im Verhältnis (Abstand von Grundstück zu Straße) zu verlegen. Die Gehölze sind dem freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in dem, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

- Die rückwärtigen Gehölze sind der freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in dem, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

3. Pro Wohnbaugrundstück, das nicht mit einer flächigen Pflanzbindung belegt ist, ist von den Grundstückseigentümern die Ausgleichsmaßnahme A 2 mind. ein mittlerer Laubbau und 2. Ord. in einem Mindestabstand von 1,00 m zu einem hochstämiger Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind dem freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in dem, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

Die rückwärtigen Gehölze sind der freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in dem, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

4. Bei der Fertigstellung des Erdwalls im Erdwallumzäunung ist die Lärmschutzwand nach Fertigstellung des Erdwalls umzusetzen.

5. Die Maßnahme ist zu 100 % den jeweiligen betroffenen Baugrundstücken zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Erdwalls umzusetzen.

6. Auf den im B-Plan zum Erhalt von Gehölzen gekennzeichneten Grünflächen umfassende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Außenseite des Walles (der L 141 zugewandt) und der Wallkrone ist eine geschlossene, hohen gestaltete Hecke aus groß und mittleren Laubbäumen, Sträuchern und Bäumen mit einem Mindestabstand von 1 x 1 m im Verhältnis (Abstand von Grundstück zu Straße) zu verlegen. Die Gehölze sind dem freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in dem, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

- Die rückwärtigen Gehölze sind der freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in dem, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

7. Die Maßnahme ist zu 100 % den jeweiligen betroffenen Baugrundstücken zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes umzusetzen.

F) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Zum Schutz vor Außenbauten sind für Außenbauten von Außenhöfen und Bürohäusern die Anforderungen der Luftschallabschirmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauten ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpiegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpiegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß dB Raumw. des Außenbauteils in dB Raumw. Außenbauten	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Lärmpiegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten 5 dB(A) höhere erforderliche resultierende Schalldämm-Maße als in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmpiegelbereichen abgeschirmten oder den Lärmpiegelbereichen gegenüberliegenden Gebäuden - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

In den Lärmpiegelbereichen ist eine Außenabschirmung der Außenwände zu gewährleisten.

Autoschlüsse sind in Abhängigkeit von der Lärmpiegelbereich zu unterscheiden.