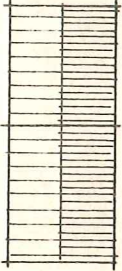
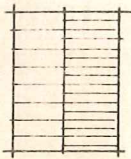
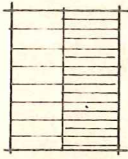
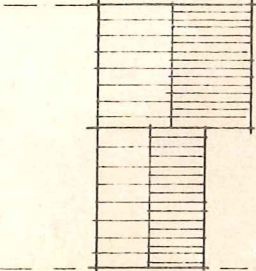
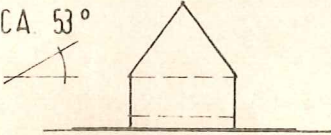
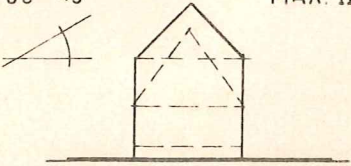
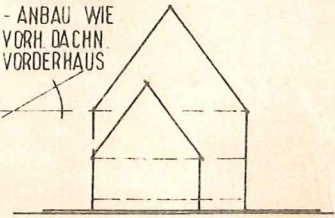
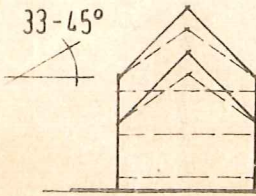
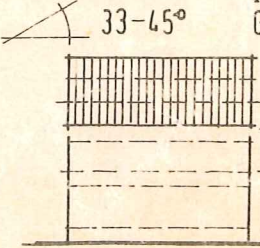
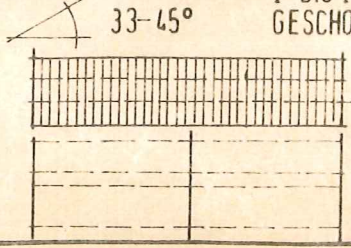


SCHEMASCHNITT

(SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN, TEIL B 5.1)

ALTBESTAND	TYP I	TYP II
	<p>(Ib) AUFSTOCKUNG DES ALTBESTANDES UND ANBAU</p> 	
	<p>(Ia) AUFSTOCKUNG DES ALTBESTANDES</p> 	<p>ANBAU AN ALTBAU</p>  <p>ALTBESTAND BLEIBT ERHALTEN</p> <p style="text-align: right;">17 MAX BAUTIEFE</p>
<p>CA. 53°</p> 	<p>33°-45°</p>  <p>MAX. II</p>	<p>DACHNEIGUNG - ANBAU WIE VORH. DACHN VORDERHAUS</p> 

NEUE BEBAUUNG IM RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICH

<p>GIEBEL STÄNDIG</p> <p>33-45°</p>  <p>I- BIS II- GESCHOSS.</p> <p>II- GESCH</p> <p>I- GESCH</p> <p>SOCKELHÖHE MAX 0,90 m</p>	<p>TRAUFSTÄNDIG</p> <p>33-45°</p>  <p>I- BIS II- GESCHOSS.</p> <p>II- GESCH</p> <p>I- GESCH</p>	<p>DOPPELHAUS TRAUFSÄNDIG</p> <p>33-45°</p>  <p>I- BIS II- GESCHOSS</p> <p>II</p> <p>I</p>
---	--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN · TEIL A

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

A.1) Art der baulichen Nutzung

1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die in § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig.

1.2 Es werden je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

A.2) Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die bei den einzelnen Gebäuden durch vordere oder hintere Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann ausnahmsweise um max. 1,0 m, jedoch nur für max. 1/2 der Gebäudebreite, nach hinten erweitert werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Raum- und Bauteile im Sinne des § 17, Abs. 5 LBauO (z.B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw.). Dabei sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung zu beachten.

A.3) Nebenanlagen, Nebengebäude + Garagen

3.1 Nebengebäude (Gebäude ohne Aufenthaltsräume) sind bis zu einer Größe von max. 25 qm auf dem Grundstück zulässig.

A.4) Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zwischen den Gartengrundstücken und dem öffentlichen Verkehrsraum (Straßen-Gehwegbereich) sowie zu den dort vorhandenen und künftig errichteten Gebäuden.

Das Leitungsrecht beinhaltet die Verlegung Gas-, Wasser, Elektrizität, Telefon-, Breitbandkabel- und Kanalanschlußleitungen in einer Tiefe von 0,60 m bis 3,00 m unter OK Straßendecke.

Die jeweiligen Breiten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte betragen $\geq 3,00$ m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN · TEIL B

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

Gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) i.V.m. § 123 Abs. 5 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) i.d.F. des 2. Änderungsgesetzes vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264).

B.5) Dächer

5.1 Dachform und Dachneigung

5.1.1 Altbestand

1-geschossiges Wohngebäude (Altbestand) Satteldach DN 45-55°

2-geschossiges Wohngebäude Satteldach DN 33-45°

Im Altbestand sind prinzipiell zwei Schemafälle für Aufstockung und Anbau zulässig.

- Typ 1 a

Aufstocken auf alter Bausubstanz: Das neue 2-geschossige Gebäude darf eine Dachneigung von 33-45° haben.

- Typ 1 b

Aufstockung des Vorderhauses und Anbau bei Beibehaltung der gleichen Hausbreite gilt die Regelung, wie unter 1 a (Dachneigung 33-45° bei gleichbleibender einheitlicher Dachgestaltung).

- Typ II

Bei Beibehaltung des Vorderhauses und lediglich Anfügen eines Anbaues ist bei eingeschossigem Anbau die gleiche Dachneigung wie beim Vorderhaus beizubehalten. Dies gilt auch für einen zweigeschossigen Anbau. Hier ist wichtig, daß der Anbau die gleiche Dachneigung erhält, wie das Vorderhaus, im Gegensatz zu dem vorangegangenen Fall der Aufstockung! Sollte der Anbau breiter ausfallen als das Vorderhaus, dann ergibt sich die Firstlinie durch die Geschossigkeit und die Beibehaltung der gleichen Dachneigung wie beim Vorderhaus.

- 5.1.2 Neue Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich
- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1-geschossiges Wohngebäude | Satteldach DN 33-45° |
|----------------------------|----------------------|
- 5.1.3 Bebauung Waldstraße
- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 2-geschossiges Wohngebäude | Satteldach DN 33-45° |
|----------------------------|----------------------|
- 5.1.4 Nebengebäude, Garagen
- | | |
|--|---|
| | Flachdach, flachge-
neigtes Dach 0-10° oder
Dachform und Dachnei-
gung dem Hauptgebäude
angepaßt. |
|--|---|
- 5.2 Bei Doppelhäusern müssen Gesimsausbildung, Dach-
neigung und Art (Material) der Dachdeckung gleich
sein. Die Außengestaltung ist aufeinander abzustimmen.
- Die Firstrichtung kann bei den Doppelhäusern jeweils
nur parallel zu der Hauptstraßenfront ausgerichtet
sein.
- 5.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind beim Altbestand als
auch bei der neuen rückwärtigen Bebauung generell
möglich.
- Die gesamte Gaubenlänge darf maximal die Hälfte (1/2)
der jeweiligen Hausseite, auf der die Gauben ange-
ordnet werden sollten, betragen.
Die max. Länge der Einzelgauben darf 2,75 m nicht
überschreiten.

B.6) Sockel, Kniestöcke

- 6.1 Die Sockelhöhe darf bei allen Gebäuden max. 0,80 m,
jeweils gemessen zwischen Oberkante Fußweg und Ober-
kante Erdgeschoß-Fußboden (bezogen auf fertigfuß-
boden) nicht überschreiten.
- Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht
zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über
30 cm, gemessen zwischen OK Rohdecke I. OG und OK
Fußpfette.

B.7) Einfriedungen

- 7.1 Bei der vorhandenen Bebauung entlang der Straße sind
die Einfriedungen größtenteils alle vorhanden. Bei
Neueinfriedungen darf bei geschlossener Ausbildung
(Wandscheibe oder ähnl.) eine Höhe von max. 0,90 m
nicht überschritten werden.
- 7.2 Die seitlichen und hinteren Einfriedungen sind, bei
geschlossener Ausführung, max. 1,80 m hoch zu ge-
nehmigen (Wandscheibe, Beton, geschlossene Metall-
zäune, o.ä.).
- Sie sind jedoch entsprechend zu begrünen und anzu-
pflanzen.

7.3 Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedigt werden.

7.4 Bei den ausgewiesenen Flächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf eine Einfriedung mittels Zaun oder Tor nur so vorgenommen werden, daß der Zugang (bei gemeinsamen Zugängen) zu beiden Grundstücken jeweils gesichert ist. Generell sollte bei dem rückwärtigen Grundstück das Tor - Zugang in Höhe der neu festzulegenden Grundstücksgrenze, liegen.

B.8) Grünordnung

8.1 Die Vorgärten der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten, soweit sie nicht als Zufahrten oder Zuwege für Garagen bzw. notwendige Stellplätze benötigt werden, mindestens jedoch auf der halben Grundstücksbreite.

B.9) Fernseh- und Rundfunkantennen

Für die neu zu errichtenden Häuser sind sichtbare Fernseh- und Rundfunkantennen gem. § 9, Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123, Abs. 1, Ziffer 9 LBauO nicht zulässig.

C. HINWEISE

C.9) Bestandsschutz

Gebäude und Bauten, die errichtet sind und den neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes teilweise oder ganz widersprechen, werden im Rahmen des Bestandsschutzes übergeleitet. Für diese Gebäude gilt Bestandsschutz im Umfang der erteilten Baugenehmigung (s. auch Ziff. 4 der Begründung).

C.10) Einzelhaus/Doppelhaus

Doppelhäuser sind nur mit Einverständnis des entsprechenden Nachbarn zulässig; die Eintragung einer Baulast (Anbau Baulast) wird somit erforderlich.

C.11) Versickerung

Eine Versickerung der Regenwässer ist auf den Grundstücken zulässig. Hierzu sind die nach der LBauO und den DIN-Vorschriften erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.