

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

A1. Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen usw.) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Balkone, Erker usw.) im Sinne des § 17 Abs. 5 LBauO) und auf max. 1/2 der Gebäudelänge. Die Abstandsvorschriften der LBauO sind zu beachten.

A 3. Besondere Bauweise

b = Besondere Bauweise, hier: einseitige Grenzbebauung:
an der nördlichen Grundstücksgrenze = b_1
an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig. = b_2

A 4. Garagen, Nebengebäude

- 4.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßengrenzungsline zurückzustellen.
- 4.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 5. Grünordnung

- 5.1 Die nicht überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken sind einzugrünen. Die Begrünung der Vorgärten richtet sich nach den Festsetzungen der Ziff. B 9.
- 5.2 Bei der Auswahl der Pflanzen sollen heimische Bäume und Straucharten gewählt werden.
- 5.3 Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär, mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzsaison in gleicher Qualität zu ersetzen. Auf die gesetzlichen Abstände zu den Nachbargrenzen ist zu achten.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART gem. § 9 Abs.4 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) sowie § 123 Abs. 5 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S 53) i.d.Fassung d. 2. Änderungsgesetzes vom 20.7.1982 (GVBl. S 264).

B 6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

| | | | |
|-------------------------|---|--------------------------------|----------|
| Wohngebäude | : | in MI-Gebiet: Satteldach | 40°-55° |
| | | in WA-Gebiet: Satteldach | 30°-48° |
| Garagen u. Nebengebäude | : | Flachdach, flachgeneigtes Dach | 0°-10° |
| | | oder Dachform dem Hauptgebäude | angepaßt |

6.2 Bei den Doppelhäusern müssen jeweils Gesimsausbildung, Dachneigung und Art (Material) der Dachdeckung gleich sein. Nachfolgende Bauvorhaben haben sich der erstgenehmigten Bauweise anzupassen.

6.3 Bei den in offener Bauweise vorgesehenen Einzelhäusern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Bei kleinen Dachteilen (max. 1/3 der Gebäudelänge) sind Neigungen bis 60° zulässig.

6.4 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind nur bei den 1-geschossigen Gebäuden bei einer Dachneigung von 38° oder mehr zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und Einschnitte darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

6.5 Bei der Eindeckung geneigter Dächer dürfen keine hellen Farben (z.B. hellgrauer Asbestzement) verwendet werden. Zulässig sind lediglich Eindeckungen in den Farben naturrot bis dunkelbraun.

B 7. Sockel, Kniestöcke

- 7.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsvorschriften wird verwiesen.
- 7.2 Kniestöcke sind bei 2-geschossigen Gebäuden nicht zulässig. Bei 1-geschossigen Gebäuden sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette, zulässig. Konstruktiv bedingte Aufkantungungen bis zu 0,30 m Höhe gelten nicht als Kniestöcke und sind allgemein zulässig.
- 7.3 In den Teilgebieten, in denen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, wird bei 1-geschossigen Gebäuden die Kniestockhöhe nicht begrenzt. Das bei geneigten Dächern teilweise im Dachraum liegende Geschoß darf ein Vollgeschoß sein.
- 7.4 Kniestöcke, die sich durch Gebäudevor- und rücksprünge ergeben, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Geschoßdecke allgemein, jedoch nur auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

B 8. Einfriedungen

- 8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m - gemessen von OK Gehweg - betragen.
- 8.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.
- 8.3 Als Einfriedung entlang der L 454 sind die ortstypischen Hoftore in der heutigen Form auch weiterhin zulässig. Sie sind ggf. durch neue Tore gleicher Art zu ersetzen.

B 9. Vorgärten

- 9.1 Die Vorgärten, d. s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß, unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen, die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- 9.2 Die Bepflanzung der Vorgärten im Sichtwinkelbereich der Straßeneinmündungen darf nicht höher als 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, erfolgen.

C. HINWEISE

10. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.