



Bebauungsplan

„Auf dem Bock – In der Grätzbach“

Inhalt:

- | | |
|---------------------------|----------|
| I. Plan | (S. 2) |
| II. Textliche Festsetzung | (S. 3-7) |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBauG

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 In dem im Plan festgelegten "Dorfgebiet" (MD) sind die in § 5 (2) Nr.1-9 aufgeführten Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans und damit zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig ist Nr.10 (Tankstellen).

2.0 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschoße ist bergseitig mit I festgesetzt, talseitig darf sie II nicht überschreiten.

3.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die durch Symbol dargestellte Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) ist verbindlich. Bei Winkelbauweise gilt die festgesetzte Firstrichtung für den längeren Gebäudeschenkel.

4.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 4.1 Für jede Wohneinheit ist unabhängig voneinander mindestens eine Garage oder ein Stellplatz notwendig. Eine Ausnahme bilden die Baugrundstücke Nr. 2, 3, 4. Für sie werden auf dem Baugrundstück Nr.1 die entsprechenden Garagen und Stellplätze angeboten.

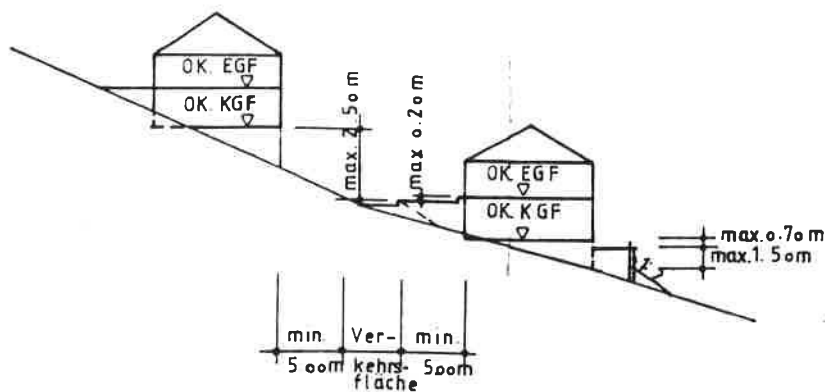
- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen ohne Einhaltung eines eigenen Bauwiches an einer der Grundstücksgrenzen zulässig.

- 4.3 Der Mindestabstand der Garagen zur Straßengrenzungsline (Bürgersteighinterkante) darf 5 m nicht unterschreiten.

5.0 UNBEBAUTE FLÄCHEN

- 5.1 Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Eingänge gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

- 5.2 Die im Plan eingetragenen Sichtwinkel sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen hier eine Höhe von von max. 0,80 m nicht überschreiten. Hochstammgewächse sind ebenfalls möglich.



- 6.1 Für die Höhenlage der Baukörper sind maßgebend:
 -Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK EGF)
 -Oberkante Kellergeschoßfußboden (OK KGF)
 -Firsthöhe (FH)
 Die maximale Firsthöhe darf 12,0 m bei einer Dachneigung bis 38° nicht überschreiten
- 6.2 Die Höhenlage der Gebäude darf betragen:
 -bergseitig: Maximale Höhe des Kellergeschoßfußbodens über Bürgersteigoberkante: 2,5 m
 -talseitig: Maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der Bürgersteigoberkante: 0,20 m
 Maximale Tiefe des Geländes auf der Talseite unter dem Kellergeschoßfußboden: 0,70 m
- Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.
- 6.3 Die Höhe der Bürgersteigoberkante ist der bestehenden Straßenplanung (Längs- und Querprofile) zu entnehmen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

nach § 9(4) BBauG in Verb. mit § 123(1)LBauO Rheinland Pfalz, sowie der 8.LandesVO zur Durchführung der LBauO (VO über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen)

7.0 FESTSTZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

7.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

7.1.1 Es sind zugelassen:

Satteldächer

Gegeneinander versetzte Pultdächer



7.1.2 Dachneigung entsprechend der Angabe im Füllschema der Nutzungsschablone

7.2 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Der Abstand der Gauben von der Giebelseite muß mindestens 1,5 m betragen. Die Dachtraufe darf nicht durch Gauben unterbrochen werden. Die Länge der Gauben darf insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Firstlänge ausmachen.

7.3 DACHEINDECKUNG

Für die Dacheindeckung ist Dachpfannen- oder Bieberschwanzendeckung in roter bis brauner Tönung zulässig. Für untergeordnete Dachteile ist z.B. Schiefer bzw. schieferartige Eindeckung erlaubt.

7.4 KNIESTÖCKE

sind bis zu 0.50 m zulässig.

7.5 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Alle baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen, stark leuchtenden Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Auffallende Putzmuster oder Verblendungen mit Keramikmaterial, sowie die Verwendung glänzender Materialien sind verboten.

7.6 GARAGEN

7.6.1 Garagen in behelfsmäßiger Ausführung sind unzulässig (z.B. Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Falgaragen).

7.6.2 Garagen, die auf einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind äußerlich nach Höhe, Größe und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

Alle Garagen haben sich in Dachform und Dach-

garagen).

7.6.2 Garagen, die auf einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind äußerlich nach Höhe, Größe und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

7.6.3 Alle Garagen haben sich in Dachform und Dachneigung in der Regel dem Hauptgebäude anzupassen.

7.7 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschoße oder den Hausgiebeln.

7.8 ANTENNEN

Straßenseitige Antennen sind nicht gestattet.

8.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER VORGÄRTEN, EINFRIEDUNGEN UND BEGRÜNUNG

8.1 VORGÄRTEN UND EINFRIEDUNGEN

8.1.1 Vorgärten, d.h. die Fläche zwischen Straße und Vorderkante Hausflucht auf der Erschließungsseite, sind gärtnerisch zu gestalten.

8.1.2 Einfriedungsmauern, abgesehen von geländebedingten Stützmauern sind nicht zugelassen. Ein Mauersockel bis 0,20 m ist jedoch gestattet.

8.1.3 Soweit keine Stützmauern vorgesehen werden, sind die Vorgärten zur Straße hin abzuböschten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

8.1.4 Einfriedungen sind in der Hausflucht anzuordnen und dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Stützmauern.

8.1.5 Maschendraht- und Kunststoffzäune als Einfriedungen sind zum Straßenraum hin nicht zugelassen.

8.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN

An den gartenseitigen Grenzen der Grundstücke sind Einfriedungen in folgender Form zulässig:

- Zäune bis 1,50 m
- freie Gehölzpflanzungen bis 2,00 m
- Hecken bis 2,00 m Höhe
- Sichtschutzwände, im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude errichtet, bis 2,00 m Höhe

8.3 HAUSBAUM

Innerhalb der nicht bebauten Flächen und in den Vorgartenzonen in Hausnähe sind mindestens je ein hochstämmiger Laubbaum aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.

8.4 In den Gärten sollen nur standortgerechte, einheimische Gehölze verwendet werden.

GRUNDSTÜCKSGRENZEN

An den gartenseitigen Grenzen der Grundstücke sind Einfriedungen in folgender Form zulässig:

- Zäune bis 1,50 m
- freie Gehölzpflanzungen bis 2,00 m
- Hecken bis 2,00 m Höhe
- Sichtschutzwände, im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude errichtet, bis 2,00 m Höhe

HAUSBAUM

Innerhalb der nicht bebauten Flächen und in den Vorgartenzonen in Hausnähe sind mindestens je ein hochstämmiger Laubbaum aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.

In den Gärten sollen nur standortgerechte, einheimische Gehölze verwendet werden.

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, ~~ABSTÜTZUNGEN~~

3.5

3.5.1 Die Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Boden darf 1,50 m nicht überschreiten.

8.5.2

Die Höhe der Stützmauern darf nicht mehr als 1,50 m betragen. Sind höhere Abstützung notwendig, so sind die Mauern versetzt anzuordnen, die entstehenden Absätze entsprechend zu bepflanzen.

8.5.3

Als Material sollen Naturstein und Holz Verwendung finden.

8.5.4

Die Böschungsneigung darf nicht steiler sein als 1:1,5 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß.

8.5.5

Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

8.6

MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE

Mülltonnenabstellplätze sind im Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage, der Stützmauer oder der Einfriedung vorzusehen.