

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0.4 Grundflächenzahl (§§ 17 Abs. 7, 19 BauNVO)

0.8 Geschoßflächenzahl (§§ 17 Abs. 7, 20 BauNVO)

II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN

ANLAGE

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

H nur Hausgruppen zulässig

b₁ besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
hier: einseitiger Grenzanbau

b₂ besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
hier: Haus-Hof-Bauweise

b₃ besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
hier: Grenzanbau teilweise zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

SD Dachform: Satteldach

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze; Ga Garagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB und BauNVO)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr.1, 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO)

A (Mischgebiet, Haus-Hof-Bauweise)

A.1 Die in § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) enthaltenen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

A.2 Gemäß § 1 (10) BauNVO ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen zulässig.

A.3 Als Bauweise wird eine besondere Bauweise (b₂) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Festgesetzt ist einseitiger Grenzanbau; die Bebauung gliedert sich in zwei Hauptbaukörper (max. II-geschossig) und einen I-geschossigen Nebenbaukörper als Verbindungselement (Haus-Hof-Bauweise).

E (Mischgebiet, einseitiger Grenzanbau)

E.1 Zulässigkeit wie A.1

E.2 Die Bauweise ist als besondere Bauweise (b₁) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Festgesetzt ist einseitiger Grenzanbau.

C (Mischgebiet, teilweise einseitiger Grenzanbau)

C.1 Zulässigkeit wie A.1

C.2 Die Bauweise ist als besondere Bauweise (b₃) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
An die Grundstücksgrenzen darf teilweise angebaut werden.

VERKEHRSPFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Fahrfläche / Fußgängerfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßen-
begrenzungslinie
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

bestehende Gasleitung (unterirdisch)

GRÜN- UND FREIPLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen/ Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Streuobstwiese



Sukzessionsfläche



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)



Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)



Erhaltung von Bäumen (Erhaltungsgebot)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

D. (Mischgebiet, offene Bauweise)

D.1 Zulässigkeit wie A.1

D.2 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO).

E (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise)

E.1 Die in § 5 Abs.3 Nr.5 bezeichneten Ausnahmen (Tankstellen)
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

E.2 Die Bauweise ist als offene Bauweise in Form einer Haus-
gruppe festgesetzt.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Traufe
(= Schnittpunkt aufgehende Wand mit Dachhaut) darf maximal
betragen:

- bei I -geschossigen Gebäuden: 3,50 m,
- bei II-geschossigen Gebäuden: 6,50 m.

Als Bezugsmaß dieser Festsetzungen dient die Oberkante des
Belages der zur Erschließung des Grundstücks dienenden
öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg).

1. GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB / § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind in den mit A und C gekennzeichneten Bereichen
nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den für Ga-
ragen vorgesehenen Flächen zulässig.

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfenster sind ab
einer Höhe von 0,7 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

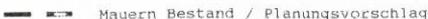
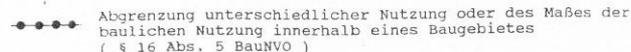
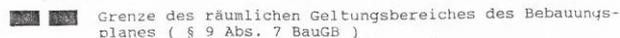
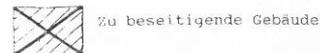
5. WASSERFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)



BESTAND/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/SONSTIGE PLANZEICHEN



FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHARLONEN

BEZEICHNUNG	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSIGKEIT
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Wasserflächen werden vorbehaltlich einer bestehenden oder noch notwendigen Planfeststellung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986) festgesetzt.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereichen sind nach Planeinzeichnung

- Bäume oder Sträucher anzupflanzen,
- eine Streuobstwiese anzulegen,
- der Altarm des Woogbaches als periodisch wasserführender Graben anzulegen,
- die Flächen einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Streuobstwiese ist jährlich zweimal zu mähen.

Die verbauten Ufer- und Sohlenbereiche des Woogbaches auf dem Grundstück, Flurstücksnummer 3272, sind zu entfernen und die Uferbereiche naturnah zu gestalten.

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plan sind bestehende Hochdruck-Ferngasleitungen gekennzeichnet. Im Bereich der Gasfernleitung ist mittig zur Rohrachse ein Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m freizuhalten. Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Saar Ferngas AG.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs.) Nr.25 a,b BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende einheimische, standortgerechte Bäume werden auf diese Festsetzung angerechnet. Die zu pflanzenden Arten sind den als Anhang aufgeführten Artenlisten zu entnehmen.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro m² mindestens ein Hochstamm, dreimal verpflanzt

ANLAC

Arten

Sehr
Es is
stück

- Ber
- Ber
- Gem
- Win
- Spi
- Sti
- Wal

Arten

stark
2b Na
wei

- Hai
- Fel
- BJL
- Tra
- Vog
- Vog
- Wil

sowie

- Gar
- Gar
...

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 86 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz

1. DÄCHER

1.1 Dachform- und Neigung

Zulässig sind Satteldächer bzw. aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Krüppelwalm.

Bei baulichen Ergänzungen bereits bebauter Grundstücke ist die Dachneigung in den Bestand einzupassen.

Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur rote bis rot-braune Materialien zulässig.

2. PARABOLANTENNEN

Parabolantennen dürfen nur errichtet werden, wenn ihr Standort von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar ist.

In den Vorgartenzonen sind sie generell unzulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

Sie sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,6 m und einer Länge von max. 2/3 der Hausfront, nicht aber über 6,0 m zulässig.

Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

4. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Flächige Verblendungen der Außenwände mit Metall, Kunststoff- und Asbestzement-Materialien oder aus glasiertem Material sind unzulässig.

D
B
OF
NC

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Die Versiegelung der unbebauten Flächen ist auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß zu beschränken.



SACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Für die in die Planzeichnung übernommenen Grabungsschutzgebieten gelten die Bestimmungen des § 22 Denkmalschutz- und -pflegesetzes (DSchPflG vom 23. März 1978) bzw. die jeweilige Rechtsverordnung.

Insbesondere gilt:

Beim nördlichem Schutzgebiet:

Neu- bzw. Umbauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, müssen dem Landesamt für Denkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher mit Nennung des Bautermins schriftlich angezeigt werden.

Beim südlichen Schutzgebiet:

8 Wochen vor Baubeginn muß der Oberboden im südlichen Straßenbereich unter der Kontrolle des Landesamtes für Denkmalschutz abgeschoben werden, so daß die Möglichkeit besteht, ohne Zeitdruck und Behinderung durch Bauarbeiten die zu erwartenden Gräben zu untersuchen. Mindestens 5 Monate vor Baubeginn muß das Landesamt für Denkmalpflege über Vorhaben unterrichtet werden.

VER

- Aufst. § 2
- Bekan § 2
- Offen § 3
- Betei § 4
- B. 11: § 3
- Offen § 3
- U. n. g. e
- Besch § 3

HINWEISE

Die Baugebietsflächen sind auf evtl. vorhandene Altlasten (ehemaligen Deponien, andere bodenkontaminierende Ablagerungen) zu untersuchen. Untersuchungsergebnisse sind dem Planfertiger nicht bekannt.

Die Straße soll für den LKW-Verkehr gesperrt werden.

ANLAGE: PFLANZLISTE

Artenliste A

Sehr stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1 a Nachbarrechtsgesetz.
Es ist ein Abstand von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten.

- Berg-Ahorn, *Acer pseudoplatanus*
- Berg-Ulme, *Ulmus glabra*
- Gemeine Esche, *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde, *Tilia cordata*
- Spitz-Ahorn, *Acer platanoides*
- Stiel-Eiche, *Quercus robur*
- Walnuß, *Juglans regia*

Artenliste B

Stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1b und Obstbäume nach § 44 Nr. 2b Nachbarrechtsgesetz. Es ist ein Mindestabstand von mindestens zwei Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten.

- Hain-Buche, *Carpinus betulus*
- Feld-Ahorn, *Acer campestre*
- Holz-Apfel, *Malus sylvestris*
- Trauben-Kirsche, *Prunus padus*
- Vogel-Beere, *Sorbus aucuparia*
- Vogel-Kirsche, *Prunus avium*
- Wild-Birne, *Pyrus pyraeaster*

sowie hochstämmige Obstbäume der Arten

- Garten-Apfel, *Malus domestica*
- Garten-Birne, *Pyrus communis*
- Mirabelle, *Prunus domestica* X *cerasifera*
- Sauer-Kirsche, *Prunus cerasus*
- Süß-Kirsche, *Prunus avium* (Zuchtform)
- Zwetschge, *Prunus domestica*

Artenliste C

Stark wachsende Sträucher nach § 44 Nr. 3 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Mit diesen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens einem Meter zum Nachbargrundstück einzuhalten.

RECH

Bauge
(BGBl)

Baunv
16.01

Lande
(GVBl)

Lande
S. 2. 3

ligt
S. 11.

GVBl
Kgl. 1

GVBl
GVBl

GVBl
Art. 10

GVBl
S. 6. 1

S. 6. 1
S. 6. 1

S. 6. 1
S. 6. 1

- Berg-Ulme, *Ulmus glabra*
- Gemeine Esche, *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde, *Tilia cordata*
- Spitz-Ahorn, *Acer platanoides*
- Stiel-Eiche, *Quercus robur*
- Walnuß, *Juglans regia*

Artenliste B

Stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1b und Obstbäume nach § 44 Nr. 2b Nachbarrechtsgesetz. Es ist ein Mindestabstand von mindestens zwei Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten.

- Hain-Buche, *Carpinus betulus*
- Feld-Ahorn, *Acer campestre*
- Holz-Apfel, *Malus sylvestris*
- Trauben-Kirsche, *Prunus padus*
- Vogel-Beere, *Sorbus aucuparia*
- Vogel-Kirsche, *Prunus avium*
- Wild-Birne, *Pyrus pyraster*

sowie hochstämmige Obstbäume der Arten

- Garten-Apfel, *Malus domestica*
- Garten-Birne, *Pyrus communis*
- Mirabelle, *Prunus domestica* X *cerasifera*
- Sauer-Kirsche, *Prunus cerasus*
- Süß-Kirsche, *Prunus avium* (Zuchtform)
- Zwetschge, *Prunus domestica*

Artenliste C

Stark wachsende Sträucher nach § 44 Nr. 3 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Mit diesen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens einem Meter zum Nachbargrundstück einzuhalten.

- Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*
- Gemeine Waldrebe, *Clematis vitalba*
- Hasel, *Corylus avellana*
- Kornelkirsche, *Cornus mas*
- Pfaffenhütchen, *Euonymus europaeus*
- Rainweide, *Ligustrum vulgare*
- Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*
- Schlehe, *Prunus spinosa*
- Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
- Hundrose, *Rosa carina*

1210

Baug.
BGB

Baum
26.0

Land
GVB

Land
S. 2
tigt
S. 10
GVB
Wel

Geme
GVB
GVB
Art
S. 1
des
S. 1

BL

AR

M/

D/

01

(WHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986) festgesetzt.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereichen sind nach Planeinzeichnung

- Bäume oder Sträucher anzupflanzen,
- eine Streuobstwiese anzulegen,
- der Altarm des Woogbaches als periodisch wasserführender Graben anzulegen,
- die Flächen einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Streuobstwiese ist jährlich zweimal zu mähen.

Die verbauten Ufer- und Sohlenbereiche des Woogbaches auf dem Grundstück, Flurstücksnummer 3272, sind zu entfernen und die Uferbereiche naturnah zu gestalten.

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plan sind bestehende Hochdruck-Ferngasleitungen gekennzeichnet. Im Bereich der Gasfernleitung ist mittig zur Rohrachse ein Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m freizuhalten. Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Saar Ferngas AG.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a,b BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende einheimische, standortgerechte Bäume werden auf diese Festsetzung angerechnet. Die zu pflanzenden Arten sind den als Anhang aufgeführten Artenlisten zu entnehmen.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro m² mindestens ein Hochstamm, dreimal verpflanzt mit 12-14 cm Stammumfang bzw. Sträucher/Gehölze, zweimal verpflanzt in 1,0 - 1,5 m Höhe anzupflanzen.