

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, (1) Nr. 1 BauGB)

- (1) Im Dorfgebiet sind öffentliche Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind öffentliche Tankstellen nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

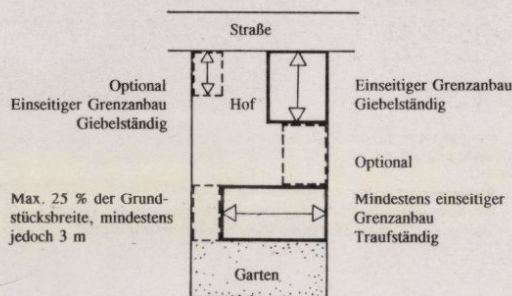
- (1) Maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sind nur die innerhalb des Geltungsbereiches des BP liegenden Grundstücksteile.
- (2) Die max. Traufhöhe wird für mindestens 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge mit 6,50 m festgesetzt. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und verlängerter Fassade.
- (3) Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 12 m. Im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechend Festsetzung 3 (4) sind Überschreitungen um 1 m zulässig. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

- (1) Bei der mit b1 festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgröße zu errichten.
- (2) Bei der mit b2 bezeichneten abweichenden Bauweise ist mindestens ein Hauptbaukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Der Baukörper ist zur Erschließungsstraße giebelständig auszubilden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist mindestens ein Hauptbaukörper in einseitigem Grenzsanbau sowie zur Erschließungsstraße hin traufständig zu errichten. Mit rückwärtigen Hauptbaukörpern darf von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze maximal 25 % der Grundstücksbreite, mindestens jedoch 3 m zurückgewichen werden. Zulässig ist auch ein beidseitiger Grenzsanbau. Als Verbindungselement zwischen straßenseitigem und rückwärtigem Hauptbaukörper ist ein im Bauvolumen untergeordneter Nebenbaukörper mit einseitigem Grenzsanbau zulässig.

Bauweise und Gebäudestellung ergeben sich entsprechend folgendem Bebauungsschema:

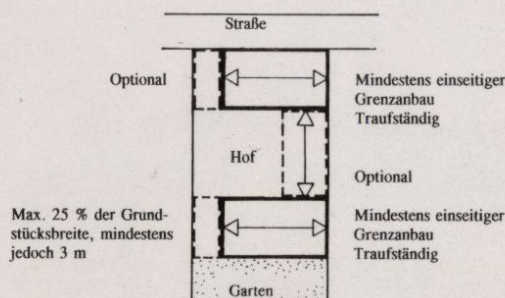


- (3) Bei der mit b3 bezeichneten abweichenden Bauweise ist mindestens ein Hauptbaukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zulässig ist auch ein Grenzsanbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen. Der Baukörper ist zur Erschließungsstraße traufständig auszubilden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist mindestens ein Hauptbaukörper in einseitigem Grenzsanbau sowie zur Erschließungsstraße hin traufständig zu errichten. Mit rückwärtigen Hauptbaukörpern darf von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze maximal 25 % der Grundstücksbreite, mindestens jedoch 3 m zurückgewichen werden. Zulässig ist auch ein beidseitiger Grenzsanbau.

Als Verbindungselement zwischen straßenseitigem und rückwärtigem Hauptbaukörper ist ein im Bauvolumen untergeordneter Nebenbaukörper mit einseitigem Grenzsanbau zulässig.

Bauweise und Gebäudestellung ergeben sich entsprechend folgendem Bebauungsschema:



- (4) Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile, die mindestens 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind nur landwirtschaftlichen Zwecken dienende Anlagen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im MD und WA sind in Wohngebäuden zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtigem Grundstücksbereich entsprechend Festsetzung 3 (4) maximal 2 Wohnungen zulässig. In Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

6. Dächer

- (1) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zugelassen.
- (2) Nebengebäude sind mit Sattel-, Pultdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zu errichten.
- (3) Die Länge der Dachgauben darf 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Bänder in einem einheitlichen Format auszuführen.
- (4) Dacheinschnitte sind auf öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen unzulässig. Auf straßenabgewandten Dachflächen darf die Länge der Dacheinschnitte ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (5) Dacheindeckungen sind nur in Ziegel oder Betonstein unglasiert in Rottönen zulässig.

7. Fassaden

Flächige Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-, Eternit- oder Faserzementplatten sowie aus Keramik sind unzulässig.

8. Werbeanlagen

- (1) Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind unzulässig.
- (2) Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf 0,60 m beschränkt.
- (3) Das Lichtraumprofil der Straßen ist freizuhalten.

C. Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978, § 17 "Anzeige" DSchPfG, wird darauf hingewiesen, daß jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen ist. Die Anzeige kann auch bei der zuständigen unteren Denkmalschutz- und Pflegebehörde bei der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Wasserversickerung

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soll breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996

BauGB-MaßnahmenG: Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch; in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, zuletzt geändert am 08.03.1995

PlanVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990