

## Textliche Festsetzungen

### A. Festsetzungen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG)

#### Art der Nutzung

1. Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes (WR) ist die nach § 9 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeführte Nutzungsart uneingeschränkt zulässig.

Die Regelung über Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO-Läden und nicht-störend Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und ist somit ausgeschlossen.

2. Im Anschlußbereich der gestaffelten Baugrenzen können gem. § 31 Abs. 1 BBauG geringfügige Überschreitungen als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen die geplanten Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
3. Die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 (4 a) der Straßenverkehrsordnung vom 01.08.1980 ausgebaut.

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

- a) Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
  - b) Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
  - c) Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
  - d) Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
  - e) Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
4. Die für das Parken von Fahrzeugen bestimmte öffentliche Flächen sowie die in Verbindung hiermit festgesetzten Grünflächen (Pflanzbeete, Bäume etc.) können als Ausnahme geringfügig verändert oder verschoben werden, wenn dies durch die vorhandenen Zufahrten bedingt bzw. durch bodenordnende Maßnahmen eine Veränderung der Grundstückszufahrten notwendig wird.

#### Nebenanlagen

5. In den Vorgärten (Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen) sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise kann jeweils ein Kfz-Stellplatz unmittelbar neben den Zufahrten zu den Garagen zugelassen werden.
7. In den übrigen nicht überbaubaren Bereich der Grundstücke - Bauwiche ausgenommen - sind Nebenanlagen unzulässig, soweit sie Gebäude i. S. des § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBauO) sind.
6. Private Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenbereichen bis max. 6,0 m Breite zulässig.

148

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

8. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 50 cm über der Höhe der Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges liegen.
9. Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschoßfußboden max. 30 cm über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden.
10. Kellergaragensind nur als Ausnahme zulässig und wenn die Neigung der Zufahrtsrampe geringer als 15 %, sowie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge vorhanden ist.

B. Festsetzungen gem. § 123 Abs. 5 Landesbauordnung (LBauO)

Gebäude

1. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.
2. Doppelhäuser sind in der Außenverkleidung, der Dachform und der Eindeckung angleichend herzustellen und zu unterhalten.
3. Für die II-geschossige als Höchstgrenze ausgewiesene offene Bauweise sind Neigungen von 30 - 40° unter Beachtung der festgesetzten max. Firsthöhe zulässig.
- ~~4. Für die II-geschossige offene Bauweise, bestehend aus Erd- und Dachgeschoß II (EG + DG), sind Dachneigungen von 30 - 40° unter Beachtung der festgesetzten max. Firsthöhen zulässig.~~
- ~~5. Für die II-geschossige offene Bauweise, bestehend aus Erd- und Sockelgeschoß II (EG + SG), sind Dachneigungen von 30 - 40° unter Beachtung der festgesetzten max. Firsthöhen zulässig.~~
6. Als Dachform sind nur gleichschenklige Satteldächer bzw. Pultdächer entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan zulässig. Als Ausnahme können bei Eckgrundstücken auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die im Plan festgelegte Hauptfirstrichtung = 1/2 Gebäudelänge - eingehalten wird.

15. Dez. 1986

Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und max. Firsthöhe ist verbindlich festgelegt.

Als Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Firstpunkt des Daches maßgebend.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Abstand zwischen tief- und hochliegendem First max. 1,20 m zur Dachhaut gemessen betragen.

7. Garagen und Nebengebäude sind flach abzudecken und die Außenwandflächen müssen eine dauerhafte Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur

erhalten. Sofern sie aneinander gebaut werden, sind sie in der Bauflucht und in Bezug auf die Höhe und die vorgelagerten Platzflächen einheitlich zu gestalten.

Einbindungen der Garagen in die Dachfläche des Wohnhauses können als Ausnahme gestattet werden, wenn die baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

8. Drempele sind bei zwei Vollgeschossen unzulässig. Sofern sie konstruktiv (nur bei Sparrendach) notwendig, können max. 30 cm Höhe als Ausnahme zugelassen werden.  
Für die festgesetzten und geplanten eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß sind Drempele nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - Ok. DG-Fertigfußboden anzulegen.
9. Bandartige Dachgauben sind nur max. über  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge und im einzelnen max. 4,0 m Länge zulässig. Mindestabstand vom Giebel 2,00 m. Senkrechte Gaubenhöhe = 1,30 m über Dachhaut. Abstand zwischen Einzelgauben = 1,5 m. Die Außenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzugleichen. Traufüberstand und Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden.
10. Dacheinschnitte sind bis max.  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge und im einzelnen bis max. 4,0 m Länge zulässig. Mindestabstand von Giebelaußenwand 1,5 m.
11. Für die Dacheindeckung der Gebäude ~~sind nur erdfarbene dunkle Materialien (Dachziegel, Schiefer o. ä.) und für Flachdächer nur blendungsfreies Material zu verwenden.~~ <sup>ist</sup>
12. Werbeanlagen sind im Bebauungsplan nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten.

#### Einfriedigungen und Geländeanordnungen

13. Die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke dürfen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nur mit Einfriedigungen bis max. 1,25 m Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel bis zu 20 cm über angrenzender Verkehrsfläche erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden. Es sind nur erdfarbene Materialien zulässig. Einfriedigungsmauern sind unzulässig.  
An den übrigen Grenzen dürfen, sofern im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogene Maschendraht- oder Holzspriegelzäune einschließlich einem 20 cm hohen massiven Sockel bis max. 1,50 m Höhe errichtet werden. Es sind nur landschaftsgerechte erdfarbene Materialien zulässig.
14. Stützmauern sind an privaten Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, können Ausnahmen bis max. 1,00 m Höhe gestattet werden.
15. Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Restflächen für Bimsabbau, die nach Durchführung der Abgrabung wieder anzugleichen sind.

16. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt wird.
17. Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 17 Landespflegegesetz (LPfLG) vom 05.02.1979 und gem. § 123 LBauO

---

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der ausgewiesenen Baugebiete sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten sowie der Terrassen als Grün- und/oder Gartenflächen zu nutzen und soweit nicht bereits schon angelegt, mit Mutterboden zu überdecken, sach- und fachgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2. Für die Nutz- und Ziergehölzanpflanzung sind alle heimischen und bodenständigen Baum- und Straucharten mit Ausnahme der feuerbrandgefährdeten Gehölze zulässig. Dabei sollen Laubgehölze gegenüber den Nadelgehölzen überwiegen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten, soweit die geplanten baul. Anlagen hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt werden.  
Hinweis:  
Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.
3. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

D) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt, oder Auflagen die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

15 Dec 1986

Hat vorgelesen  
Bürgermeisterin