

Textliche Festlegung

Bebauungsplan-Nr.531/II -Löhpfad-Oberbieber-

A) Festsetzungen gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Art der Nutzung

- 1.1 Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung BauNVO v. 15.09.1977. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 (Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen.
- 1.2 Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" gelten die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO vom 15.9.1977. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.
- 1.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Straßen (Im Vorgelsang, Löhstraße, Löhpfad, Hahneichstraße, Fliederstraße und Stichstraße ate L 260) werden als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 (4a) 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 Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern.
 - e) Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- 1.4 Die für das Parken von Fahrzeugen bestimmten öffentlichen 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.

2. Nebenanlagen

- 2.1 In den Vorgärten der ausgewiesenen reinen "WR" und allgemeinen Wohngebiete "WA" (Bereich zwischen Baulinie/Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Müllboxen sowie die Ausnahmen nach Ziff. 2.4 werden zugelassen.
- 2.2 In dem übrigen nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke -Bauwiche ausgenommen- sind Nebenanlagen unzulässig, soweit sie Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBauO) sind.
- 2.3 Private Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenbereichen je Grundstück bis max. 5,0 m Breite zulässig.
- 2.4 Ausnahmsweise kann jeweils ein KFZ-Stellplatz zugelassen werden, wenn er unmittelbar neben der Zufahrt zur Garage eingerichtet oder mit Rasengittersteinen befestigt wird.

3. Dachform gem. § 123 LBauO, Garagen u. Höhenfestsetzung

- 3.1 Als Dachform sind nur Satteldächer entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan zulässig. Bei Eckgrundstücken können Walmdächer, jedoch nur als Ausnahme, zugelassen werden. Die Zulässige Dachneigung und Firstrichtung ist verbindlich festgelegt.
- 3.2 Bei unsymmetrischen Dachneigungen ist eine Firsthöhe von max. 4,50 m über dem letzten Vollgeschoß zulässig.
- 3.3 Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
- 3.4 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die max. Neigung der Zufahrtsrampen 15% beträgt und zwischen der Rampe und öffentlicher Verkehrsfläche eine waagerechte Fläche von 5,00 m vorhanden ist.
- 3.5 Sofern die Sockelhöhe nicht verbindlich festgelegt ist, darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich max. 50 cm über fertiger Straße angelegt werden
- 3.6 Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschoßfußboden max. 30 cm über dem mittleren Schnittpunkt der ungünstigsten Gebäudeseite mit dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden.

B) Festsetzungen gemäß § 123, Abs. 5 Landesbauordnung (LBauO)

4. Baugestaltung

- 4.1 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.

- 4.2 Anpflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen.
- 4.3 Bei Sattel- bzw. als Ausnahme zulässigen Walmdächern darf nur blendfreies, dunkelfarbiges Material wie Dachziegel, Schiefer o.ä. verwendet werden.
- 4.4 Bei flachen Garagendächern ist als oberer Abschluß ein Gesims von 40-50 cm Ansichtsbreite auszubilden. Diese Flächen sind in Sichtbeton, andersfarbiger Putzfläche oder einer blendfreien Verkleidung aus Holz oder Schiefer zu gestalten.
- 4.5 Drempele sind nur bei Dachneigungen über 30° bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.
- 4.6 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$ über $1/3$ der Gebäudelänge zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Die senkrechte Höhe darf max. 140 cm nicht überschreiten. Die Abdeckung ist flach bis flachgeneigt max. 10° und abgewalmt auszubilden. Die Traufe des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden. Die Gaubenaußenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzupassen.
- 4.7 Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 25% der Gebäudelänge und im einzelnen 3,00 m nicht übersteigt.
- 4.8 Garagen und Nebengebäude sind flach oder in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses abzudecken. Die Außenwände sind mit einer putzähnlichen Oberflächenstruktur zu gestalten. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten.
- 4.9 Gruppengaragen sind in Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials einschl. der Oberflächenstruktur gleichartig zu gestalten.

5. Einfriedigungen und Anpflanzungen (gem. § 17 LPflG)

- 5.1 Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraßen) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die bauliche Einfriedigung kann einen massiven Sockel von 25 cm Höhe erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff u.a. in transparenter Form zu verwenden. An den übrigen Grenzen dürfen kunststoffüberzogener Maschendraht oder Spriegelzaun lt. landesrechtlichen Vorschriften errichtet werden.

- 5.2 Stützmauern im Bereich der Vorgärten, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 75 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz
19. Dez. 1984