

## Textliche Festsetzungen

### A) Festsetzung gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG)

#### Art der Nutzung

1. Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet (WR) ist die nach § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte Nutzungsart zulässig. Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind nicht zulässig.
2. Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten uneingeschränkt und für die Grundstücke Gemarkung Oberbieber, Flur 10, Flurst.-Nr. 219, 220 u. 225, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO aufgeführte Nutzungsarten (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) als Ausnahme, zulässig.  
Die weiteren gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke ausschließlich der vorbezeichneten Flurst.-Nr. 219, 220 u. 225, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung - sind nicht zulässig.
3. 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.
4. Nebenanlagen  
~~Im reinen-~~ u. allgemeinen Wohngebiet "WR u. WA" sind auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
Von diesem Verbot ausgenommen sind:  
a) für den Vorgartenbereich Einfriedigungen, Müllboxen sowie der nach Ziffer A 5. ausnahmsweise zulässige Stellplatz und  
b) für die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedigungen und Stützmauern sowie Garagen und überdachte Stellplätze soweit sie im seitlichen Bauwuch errichtet werden.
5. Im Vorgartenbereich kann pro Grundstück unmittelbar neben der Garagenzufahrt ein weiterer Stellplatz als Ausnahme zugelassen werden, wenn die im nachfolgender Ziffer 6. festgelegte maximale Zufahrtsbreite eingehalten wird.
6. Private Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenbereichen je Baugrundstück insgesamt nur bis max. 5,5 m Breite zulässig.

Hat vorgelegen 19. Dez. 1984  
Bezirksregierung Koblenz

#### Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

7. Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, ist bei ebenem ~~und~~ <sup>und</sup> ~~hängigem~~ hängigem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges zulässig. Ausnahmen sind nur bei bergseitig hängigem Gelände zulässig, wenn die Oberkante des fertigen Untergeschoßfußbodens max. 0,30 m (talseitig gemessen) über dem bestehenden natürlichen Gelände angelegt wird.
8. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15% beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Staurlänge von 5,0 m vorhanden ist.

B) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LBauO)

Gebäude

1. Im Plangebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigt und gleichschenkliger Form entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und maximale bzw. minimale Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt.
2. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
3. Drempel sind bei der baulich höchstzulässigen Nutzung von zwei Vollgeschossen unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparrendaches konstruktiv notwendig sind, sind max. 0,30 m Drempelhöhe als Ausnahme zulässig.  
Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.
4. Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch in einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen. Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen. Schleppgauben und sonst. Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen.
5. Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 Trauflänge und einer Gesamtlänge von höchstens 4,0 m zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.
6. Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß senkrecht gemessen mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
7. Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur dunkle erdfarbene Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) und für Flachdächer nur blendungsfreies Material zu verwenden.
8. Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtbreite von 0,50 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen - Geländeanordnungen - Anpflanzungen

9. Die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke dürfen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nur mit Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe versehen werden. Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsflächen lediglich durch Sockelplatten bis zu 0,15 m hoch abzugrenzen. Darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o.ä. in transparenter Form zu verwenden. Es sind nur erdfarbene Materialien zulässig. Einfriedigungsmauern sind unzulässig.

Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs- insbesondere im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen nicht beeinträchtigt wird.

An den übrigen Grenzen sind, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogene Maschendraht- oder Holzspriegel- und -lattenzäune einschließlich einem 20 cm hohen massiven Sockel bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Es sind nur landschaftsgerechte erdfarbene Materialien zu verwenden.

10. Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
11. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBauO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.
12. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,00 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 3 oder flacher ausgeführt werden.

c) Festsetzung zur Grünflächengestaltung gem. <sup>Hat vorgelassen</sup> § 12 <sup>19. Dez. 1984</sup> LBauO und § 17 Landespflegegesetz (LPflG) <sup>Bezirksregierung Koblenz</sup>

13. Durch Planzeichnung sind gem. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG) Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Diese werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen sachgerecht gepflanzt und unterhalten. Zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes ist eine Bepflanzung dergleichen Art und zwar Feldahorn -acer campestre- vorgesehen.
  14. Der auf dem Flurst. Flur 10, Oberbieber, Nr. 225 u. 220 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzte Gehölzbestand (Pappeln) ist zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes zwingend zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Die durch den natürlichen Abgang oder durch Baumaßnahmen wegfallenden Bäume werden durch Neuanpflanzungen (Feldahorn) entsprechend ergänzt.
  15. Der öffentliche Spielplatz wird mit einer Rundumpflanzung aus heimischen, bodenständigen Busch- u. Straucharten abgepflanzt und landschaftsgärtnerisch gestaltet. Zur Entwicklung des Landschaftsbildes werden verschiedene Gruppen durch hochwachsende Laubbäume und zwar Feldahorn -acer campestre- gebildet.
  16. Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden sind mit Ausnahme der nach Text Ziff. A 6 zul. Grundstückszufahrt und des Stellplatzes als Vorgarten landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen und lockeren Stauden- u. Buschgruppen zu gestalten.
  17. Für die Nutz- und Ziergehölzanpflanzungen sind alle heimischen und bodenständigen Baum- u. Straucharten uneingeschränkt zuzulassen. Als Baumpflanzung wird empfohlen, nur heimische Laubbäume vorzusehen.
- HINWEIS:
18. Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.
  19. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der ~~ausgewiesenen bzw.~~ erforderlichen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

D) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten A-C 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.