

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (bauliche Ordnung)

1. Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen

- 1.1 Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 3, 4, 5 u. 6 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 26.11.1963 (BGBl. I, S. 1233) -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung- ausgeschlossen.

Hinweis:

Soweit nicht auf der Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände gem. § 17 bis 19 der Landesbauordnung -LBauO- vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) einzuhalten.

2. Stellung der baulichen Anlagen

Die durch ein Symbol dargestellte Firstrichtung (Hauptgebäudeorientierung) ist verbindlich.

3. Nebenanlagen

- 3.1 In den Vorgärten (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Müllboxen werden zugelassen.

- 3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig in einer Entfernung von ≥ 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen. Die der Garage vorgelagerte Fläche dient als zusätzlicher Stellplatz. Ein weiterer Stellplatz kann gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt bei max. 3,00 m Breite angelegt wird.

- 3.3 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn ihre Zufahrtsrampen eine Neigung/Steigung von max. 10 % erhalten.

4. Höhenlage der Baukörper

Für die Höhenlage der Baukörper sind Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OK EGF), Traufhöhe (TH) und Firshöhe (FH) bestimmend.

OK EGF wird beschränkt auf max. 0,50 m.

Die Traufhöhe (TH) der Baukörper darf ein Maß von 3,25 m bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoß) und je weiteres Geschoß 3,00 m nicht überschreiten.

Die Firshöhe (FH) darf ein Maß von 8,50 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 42° und ein Maß von 7,00 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 30° bei eingeschossigen Gebäuden und je weiteres Geschoß 3,00 m nicht überschreiten.

siehe Systemskizze

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (BGBl. I, S. 26, 2.1969 S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziff. 5.1 bis 5.6) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 4 dem entgegenstehen.

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.

5.1 Dachformen und Dachneigungen

Für die Dachneigungen ungleichschenkliger Dächer ist der lange Schenkel maßgebend.

Bei den jeweils zusammenhängend ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die Dachneigungen und -überstände einheitlich zu gestalten.

Drempel sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 m.

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$ über max. $1/3$ der Gebäudelänge zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von min. 1,50 m einhalten. Die Abdeckung ist flach bis flachgeneigt vorzunehmen. Die Traufe ist durchzuziehen.

5.3 Dacheindeckung

Bei Sattel- bzw. Flachdächern ist nur blendfreies, dunkelfarbiges Material wie Dachziegel, Schiefer o.ä. sowie Flachdacheindeckungen zu verwenden.

5.4 Einfriedungen

Anpflanzungen und Einfriedungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Höhe der Baukörper nur mit Einfriedungen bis 0,75 m Höhe versehen werden.

Es wird empfohlen, pflanzlichen Einfriedungen den Vorzug zu geben.

Die baulichen Einfriedungen können einen massiven Sockel von 10 cm Höhe erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o.ä. in transparenter Form zu verwenden. An den übrigen Grenzen dürfen kunststoffüberzogener Maschendraht oder Spriegelzaun lt. landesrechtlichen Vorschriften errichtet werden.

Stützmauern im Bereich der Vorgärten, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 50 cm Höhe über angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 0,75 m Höhe zulässig.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind flach oder in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses abzudecken und in Massivbauweise auszuführen. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten.

Gruppengaragen sind im Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials gleichartig zu gestalten.

5.6 Stellplätze

Die Flächen der Stellplätze, die in einer Anlage zusammengefaßt werden, sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und dürfen nicht durch Absperrungen, Zäune, Mauern u. dergl. untereinander abgetrennt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Grünordnung)

I. Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Für die Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind in Anpassung an die umgebende offene Landschaft die Gehölze aus nachstehenden Arten auszuwählen.

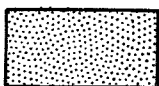
Bäume II. Ordnung



Acer campestre
Betula verrucosa
Carpinus betulus

Feldahorn
Sandbirke
Hainbuche

II. Pflanzungen in privaten Bereich



Flächen, für die im privaten Bereich Festsetzungen für Gehölzpflanzungen gemäß § 39 b, Ziffer 8 BBauG vom 18.8.1976 getroffen werden:

- a- Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz je 10 m² Vorgartenfläche zu pflanzen.
- b- Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße zu pflanzen.
- c- Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße je angefangene 25 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
- d- Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße je angefangene 15 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.

Bäume II. Ordnung

z. B: Betula verrucosa - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Mittelgroße Koniferenarten

Wahlweise:

Ziersträucher (Laub- und Koniferenarten), bodenbedeckende Pflanzen, Rosen, Zierraseneinsaat

Für die Anlage niederer Hecken sollten verwendet werden:

Chaenomeles lagenaria - Scheinquitte
Deutzia gracilis - Deutzie
Ligustrum vulgare - Liguster
'Lodense'

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.



Als Abschirmung zur Kreisstraße ist eine 4 m breite freiwachsende dichte Abpflanzung von mind. 2,00 m Wuchshöhe anzulegen. Es sind Bäume II. Ordnungsgröße und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora zu verwenden.

Hinweis: Bei allen Pflanzungen im Privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz v. 15. Juni 1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.