

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617) geändert durch Art. 9 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 und 30.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) geändert durch Gesetz vom 2.07.1980 (GVBl. S. 245) und durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) BS 213-1.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz- und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG -) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BIm SchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geändert d. Art. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281).

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BBauG, § 1 (2) BauNVO
 - a) Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
Die nach § 5 (2) 10 zulässige Nutzung ist unzulässig.
 - b) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Die nach § 4 (3) 5 ausnahmsweise zulässige Nutzung ist unzulässig.
2. Gemeinbedarfsfläche kath. Kirche und Pfarrhaus § 9 (1) 5 BBauG
3. Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BBauG, §§ 16, 17 BauNVO
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO, für die hier zulässigen Nutzungen, sofern sich nicht durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien geringere Werte ergeben.

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Straßenbildes und zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des inneren Ortskernes Ebernburg kann für den nicht schraffiert dargestellten Bereich im Einzelfall gestattet werden, daß die Maße des § 17 BauNVO (1) 3 und 4 (GRZ und GFZ) überschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus dem bestehenden oder im Falle des Abrisses aus dem zuvor bestandenen Zustand errechnet.

4. Nebenanlagen und Garagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 (1) und 23 (5), § 12 BauNVO

Nebenanlagen und Garagen sollten nur im unmittelbaren Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

5. Die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BBauG

Die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) sind in der Planurkunde verbindlich eingetragen; ansonsten sind wesentliche Gebäudekanten möglichst parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BBauG; 123 LBauO)

- a) Belichtungsbereich, Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Straßenbildes und zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des inneren Ortskernes von Ebernburg wird für den nicht schraffiert dargestellten Bereich in Abweichung des § 19 LBauO der Höhenwinkel auf die im Einzelfall vorhandenen Werte oder im Falle des Abrisses zuvor gegebenen Werte reduziert.

- b) Besondere Anforderungen gestalterischer Art an baulichen Anlagen

1.1 Grundsätze der Bebauung

Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht verändert werden.

Der Maßstab der bestehenden Fassadensubstanz ist möglichst zu erhalten.

Dazu müssen die Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in Größe, Maßverhältnissen, formeller Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem Stadtbild angepaßt werden. Bei der Forderung nach Erhal-

Hat vorgelegen
Karteverwaltung des Kreuznach

tung des Straßenbildes muß gewährleistet sein, daß eine ausreichende Geschoßhöhe zu erreichen ist, so daß sowohl gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden als auch die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes berücksichtigt wird.

1.2 Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung

Alte Bauteile, insbesondere soweit sie von öffentlichen Verkehrswegen, öffentlichen Plätzen sowie von Privatstraßen, die öffentlichen Bedürfnissen dienen, aus gesehen werden, sind so zu gestalten, daß sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriß, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen in das vorhandene Straßen- und Platzbild einfügen.

Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden.

Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, daß die ursprüngliche Bauart erhalten bleibt.

1.3 Dachform, Dacheindeckung, Dachgauben und Dachneigung

Bei denkmalwerten Gebäuden sind die historischen Dachformen und Dachdeckungen - rotbraune oder rotfarbene gebrannte Dachpfannen sowie Schieferdeckungen - beizubehalten oder wiederherzustellen. Für die Dacheindeckung der übrigen Gebäude sind rotbraune oder rotgetönte Materialien sowie Schiefer zu verwenden.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind rechtwinklig zum Hauptfirst anzuordnen.

Liegende Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1 m² sind in begründeten Ausnahmen zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Hauptdächer sind als Satteldach oder Krüppelwalm Dach mit einem symmetrischen Neigungswinkel zu errichten.

Hat vorgelegen
Kreleavorwaltung ...
...
...

Die Dachneigung muß 35° - 50° betragen
Ausnahme: bei Garagen mit höchstens 2 Pkw-Stell-
plätzen und Nebenanlagen mit max. 35 qm Grundfläche
muß die Dachneigung mind. 20° betragen. Flachdächer
sind nur in begründeten Fällen (z.B. in Ver-
bindung mit Terrassen oder als Anbau an bestehende Alt-
bauanlagen) zulässig.

1.4 Materialien der Baukörper

Die außen verwendeten Baustoffe, soweit nicht Natur-
stein oder Fachwerk verwendet ist, müssen nach
örtlicher Gegebenheit verputzt werden. Für die Putz-
struktur wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben.
Unzulässig sind modische Putzstrukturen, (Kratzputz,
Rindenputz, Wurmputz u.a.). Die Farbgebung muß auf
die Einpassung in die Umgebung Rücksicht nehmen.

Natursteinfassaden sollten möglichst erhalten
werden.

Das Verkleiden der Außenfronten mit Klinkern, Keramik,
Asbestzement, Beton, Kunststoff, Glas und
glänzenden Materialien ist unzulässig. Metallver-
kleidungen und Mauerimitationen sowie farbiger
Wellkunststoff dürfen nicht verwendet werden.

In begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei starker
äußerer Beeinträchtigung) sind natursteinfarbene,
nicht glänzende Keramik- und Kunststoffverkleidungen
für den Sockelbereich zugelassen.

1.5 Fenster und Türen

Bei Baudenkmälern werden Fenster- und Türver-
änderungen nur in begründeten Ausnahmefällen zu-
gelassen.

Im übrigen dürfen Fenster und Türen sowie deren
Sprossen aus Holz oder holzfarbenem Material (z.B.
Kunststoff) bestehen.

Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszu-
bilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind
zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so
unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate
gebildet werden.

Vorhandene Fensterläden sollten erhalten bzw. im

Rahmen von Erneuerungsarbeiten wiederhergestellt werden.

Vorhandene Fenstereinfassungen sind farbig abzusetzen.

Glasbausteine und farbige Gläser sind unzulässig, sofern sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gut einsehbar sind.

1.6 Antennen und techn. Aufbauten

Je Einzelgebäude ist eine Außenantenne zulässig, alle weiteren Antennen sowie sonstige technische Dachaufbauten sind genehmigungspflichtig.

Antennen und technische Aufbauten sollen von der Straßenfront zurückgesetzt angebracht werden, so daß sie straßenseitig nicht in vollem Umfang sichtbar sind.

1.7 Einfriedigungen

Zugelassen werden Holzzäune, lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m. (Je nach der engeren Umgebung auch Mauern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m).

Historische Einfriedigungen müssen in Größe, Material und Farbe erhalten und wiederhergestellt werden.

Hat verwendet
Kreisverwaltung Kreuznach
15.11.07

6/60-610-13/828

In Vertretung

Meiborg
Ltd Kreisrechtsdirektor

