

TEXT

BESONDERE VORSCHRIFTEN

Art der baulichen Nutzung

1. Das gesamte Gebiet ist reines Wohngebiet (WR).
2. Zugelassen sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.
3. Ausnahmen gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe pp.) sind unzulässig.
4. Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen und nur bis zu einer Gesamtgröße von höchstens 6,0 qm je Baugrundstück in erdgeschossiger Bauweise zulässig.
5. Garagen sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, wenigstens 3,0 m. von der Straße her offen bleiben. Kellergaragen mit Rampenzufahrten sind unzulässig

Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planzeichen.

Bauweise

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.
2. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist das Gebiet von Bebauung freizuhalten.
3. Bezüglich der Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen wird als nach § 8 (2) der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 15.11.1961 zulässige andere Festlegung bestimmt:
Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen sind auch auf Gebäudeseiten zulässig, die auf den Begrenzungslinien der Bauflächen oder parallel zu diesen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen verlaufen.

Baugestaltung

Dachform: Flachdach für Wohnhäuser und Garagen.

Aufbauten auf den Flachdächern: Kamine, Antennen, Maste usw. sind nicht höher als 4,5 m über Dachoberfläche zulässig.

Freiflächen und Vorgartengestaltung

Die hinter der Straßengrenze liegenden Flächen der Baugrundstücke, die als Vorgarten ausgewiesen sind, müssen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Ihre teilweise Befestigung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es für die Gehflächen zu den Hauseingängen erforderlich ist. Nutzgärten auf ausgewiesenen Vorgartenflächen sind unzulässig

Die Vorgarteneinfriedigungen entlang der vorgesehenen Erschließungsstraßen sowie seitliche Einfriedigungen auf Vorgartentiefe sind durch 0,30 m hohe Mauersockel mit dahinterstehender bis 1,20 m hoher lebender Hecke auszuführen.

Die übrigen Einfriedigungen der Grundstücke (seitlich und rückwärtig) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend der RAL) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen und etwaige Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der anschließenden Fahrbahnoberkante zulässig.

Bei Abböschungen von Hanggrundstücken gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein und muß ca. 2,0 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen

Ausnahmen:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- a) der Dachneigung von Wohnbauten (bis max. 30°)
- b) anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigung und Vorgartengestaltung.

Die vorstehenden Ausnahmen sind nur zulässig, wenn dadurch die gleichmäßige Gestaltung eines Straßenabschnittes oder eines Teilabschnittes von wenigstens vier nebeneinander liegenden Gebäuden gesichert ist (insbesondere bei zusammengefaßten Baumaßnahmen)