

T E X T

Besondere Vorschriften

Art der baulichen Nutzung

1. Siehe Planzeichen
2. Das gesamte Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR) mit Ausnahme der im Plan als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Flächen.
3. Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen gem. § 3 (3) der Baunutzungsverordnung (BNVo) vom 26.6.1962 (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe pp.) sind unzulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BNVo sind im reinen Wohngebiet nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen und nur bis zu einer Gesamtgröße von höchstens 6,0 qm je Baugrundstück in erdgeschossiger Bauweise zulässig.
4. Garagen. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, wenigstens 5,0 m, von der Straße her offen bleiben. Wo nicht durch besondere Planeitragung andere Standorte vorgeschrieben sind, sollen Garagen stets innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen angeordnet werden. Sie sind auch in diesem Falle mindestens auf Stellplatzlänge (5,0 m) von der Straßengrenze abzurücken.

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten für das gesamte Plangebiet die gem. § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgelegten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen.

WR	II	0,4	I	0,4	III	0,3
MI	IV	0,3	I	0,4		

Bauweise

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise, ausgenommen in den Fällen bereits vorhandener Grenzbebauung. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist das Gebiet von Bebauung freizuhalten.

Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung dürfen nur eingeschossig errichtet werden. Garagen bis 2,50 m Höhe und Gebäude der technischen Versorgung können an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen

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 innerhalb der ausgewiese-

nen Bauflächen liegen.

Freiflächen

1. 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. Die Heranführung von Böschungen an die Grenzen sind nur zulässig, wenn an ihrem Fuß Stützmauern von weniger als 0,6 m Höhe angeordnet sind und das Einverständnis der betroffenen Nachbarn vorliegt.
2. Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend der RAL) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

Ausnahmen

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

- a) der Verringerung der Geschoßzahl (bis eingeschossig),
- b) des zusätzlichen Ausbaues von Untergeschossen, sofern dieses durch die Geländeform bedingt ist,
- c) der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- d) des Einbaues von Kellergaragen, wenn
 1. für die Anordnung der Rampen eine ausreichende Vorgartentiefe zur Verfügung steht,
 2. in der Zufahrt eine ebene Fläche (max. 3% Gefälle) von wenigstens 3,50 m Länge ab Straßengrenze erhalten bleibt,
 3. die einwandfreie Entwässerung der Zufahrt gesichert ist und durch den Anschluß der Einfahrt an den öffentlichen Straßenraum in diesem Gefälle und Querneigung nicht verändert werden,
- e) der Ausbildung von Böschungen unmittelbar an Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Rechtsverordnung* vom 20.9.1968 mit der Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstückseinfriedigungen getroffen werden.

* Die Rechtsverordnung ist ungültig durch Zeitablauf.