

Text

Besondere Vorschriften

Art der baulichen Nutzung

1. Siehe Planzeichen
2. Das gesamte Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR), mit Ausnahme der im Plan als allgemeines Wohngebiet (WA) besonders ausgewiesenen Flächen und des Gewerbegebietes.
 - 2.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können Läden, Verkaufsstellen und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.
 - 2.2 Im allgemeinem Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen zugelassen gem. § 4(3) der Baunutzungsverordnung 26.06.1962 nur zulässig für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung 26.06.1962 sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen und nur bis zu einer Gesamtgröße von höchstens 6,0qm je Baugrundstück in erdgeschossiger Bauweise zulässig.
4. Garagen. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge wenigstens 5,0 m von der Straße her offen bleiben. Bei hintereinander gestaffelten Grundstücken sind Garagen und Stellplätze stets für beide Grundstücke an der straßenseitigen Grenze des vorderen Grundstücks anzuordnen. Wo keine besondere Planeintragung (zeichnerische Darstellung oder besondere Vorschrift) andere Standorte vorschreibt, sind Garagen stets innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen anzuordnen. Sie sind auch in diesem Fall mindestens auf Stellplatzlänge (5,0 m) von der Straßengrenze abzurücken.

Maß der baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinem Wohngebiet (WA) gelten gemäß § 17 Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 festgelegten Höchstmaße der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen. (ausgenommen Atriumbauweise)
Für die übrigen Gebiete gilt:

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Gewerbegebiete	0,6	1,6
Öffentliche Bedarfsfläche (Schule)	0,21	0,44
Öffentliche Bedarfsfläche (Kirche, Kindergarten)	0,4	0,7

Bauweise

1. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist das Gebiet von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Garagenbauten auf den Grundstücken der Südostseite des südlichen Endes der Lessingstraße, für die im Plan eine Sonderregelung angegeben ist.
2. Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung dürfen nur eingeschossig errichtet werden. Garagen bis 2,5 m Höhe und Gebäude der technischen Versorgung können an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen

Bezüglich der Abstandsflächen von notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen wird als nach § 8 (2) der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 15.11.1961 zulässige andere Festlegungen 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.

Freiflächen

1. Bei Abböschungen von Hanggrundstücken gegen Grundstücksgrenzen, auch Straßengrenzen, darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein und muss ca. 2,0m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen.
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 Geschoße (bis eingeschossig)
- b) Des zusätzlichen Baues eines Untergeschosses, sofern dieses durch die Geländeform bedingt ist.
- c) Die Errichtung Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für die im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- d) Der Einbau von Kellergaragen, wenn
 1. für die Anordnung der Rampe eine ausreichende Vorgartentiefe zur Verfügung steht
 2. in der Zufahrt eine ebene Fläche (max. 3% Gefälle von wenigstens 3,50m 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 wird.

- e) der Ausbildung von Böschungen gegen 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 22.04.1969 mit der Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstückseinfriedungen getroffen werden.

Rechtsverordnung
ungültig

Besondere Bestimmungen für Atriumbauweise

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,5 GFZ 0,5

Bauweise: Im Bereich der Atriumbebauung ist Grenzbebauung innerhalb der ausgewiesen überbaubaren Flächen zulässig.