

Textfestsetzungen Bebauungsplan Teilgebiet Nr.5/2 (Korellengarten I)

(aufgrund der sehr schlechten Lesbarkeit des Originals wurden die Festsetzungen abgetippt)

Art der baulichen Nutzung

1. Siehe Planzeichen
2. Die Wohnbauflächen des gesamten Plangebietes sind reines Wohngebiet (WR) mit Ausnahme der in der Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.
 - 2.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen gem. § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe pp.) sind nur an der Korellengartenstraße / Ecke Holbeinstraße (Flur 52 Nr. 37/62¹) innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 sind nur innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei), soweit sie der Eigenart dieses Gebietes nicht widersprechen bis zu einer Höhe von 4,50m zulässig. Im übrigen Gebiet sind sie unzulässig.
4. Garagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Kellergaragen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Baugebiet	Zahl der Geschosse	Grundfl.zahl	Geschoßfl.zahl	Baumassenzahl
Reines Wohngebiet (WR) und überbaubare Grundstücksfl. Innerh. der Fl. Für die Landwirtschaft	1	0,4	0,4	
	2	0,4	0,7	
	3 + 4	0,3	0,9	
	5 + mehr	0,3	1,0	
Sondergebiet (Kaserne) Kirchengrundst.				3,0

Bauweise

1. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist das Gebiet von Bebauung freizuhalten.
2. Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise, sofern nicht durch Planzeichen anderes bestimmt wird. Für Garagen bis 2,50m Höhe und Gebäude der technischen Versorgung gilt Grenzbebauung.
3. Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

¹ - oder 87/62 - aufgrund sehr schlechter Qualität nicht eindeutig erkennbar.

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.

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 0,7m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.
3. Die Verwendung der ausgewiesenen Vorgartenflächen für die Anlage von Kraftfahrzeugeinstellplätzen ist unzulässig.

Ausnahmen

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

- a) der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,
- b) der Anordnung von Kellergaragen, wenn für die Anordnung der Rampen eine ausreichende Vorgartentiefe zur Verfügung steht, in der Zufahrt eine ebene Fläche (max. 3% Gefälle) von wenigstens 3,50m Länge ab Straßengrenze erhalten bleibt und die einwandfreie Entwässerung gesichert ist,
- c) der Ausbildung von Böschungen gegen Straßen- u. Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Rechtsverordnung² vom mit der Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstückseinfriedungen getroffen werden.

² Hinweis: Die Rechtsverordnung ist zwischenzeitlich ungültig.