

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr.13/1Ä

Art der baulichen Nutzung

1. Siehe Planzeichen
2. Das gesamte Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR) mit Ausnahme des ausgewiesenen Schulgrundstückes und des Spiel- und Sportgeländes. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen gem. §3 (3) der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 sind zulässig.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung sind im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.
4. Garagen sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Soweit der Plan über die Stellung von Garagen keine besonderen Angaben enthält, sind sie in den Bauflächen unterzubringen. Garagen in Keller- und Untergeschossen mit Rampenzufahrt sind unzulässig. Bei den für 3-geschossige Bebauung ausgewiesenen Flächen ist die Zusammenfassung der Garagen und Stellplätze auf den mit GGa und GSt ausgewiesenen Flächen verbindlich, auf den einzelnen Grundstücken sind sie unzulässig.
5. Im Bereich der ausgewiesenen Sportplatzfläche kann ein Umkleide- und Betriebsgebäude bis zu einer Größe von 300 qm Grundfläche in 1-geschossiger Bauweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

1. Siehe Planzeichen
2. Die Bebauung ist im WR-Gebiet nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche zulässig. Für die Gemeinbedarfsflächen (Schulgebäude, Spielplatz und Sportplatzflächen) gelten die speziellen Angaben dieser Satzung.

Bauweise

1. Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. In der für 3-geschossige Bauweise ausgewiesenen, bisher nicht bebauten Flächen, sind die Baukörper in Zeilenbauweise senkrecht zur Straße anzuordnen. Für Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung ist die Grenzbebauung zulässig, wenn ihre Höhe 2,50m nicht überschreitet. Bezüglich der Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen wird 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 (Baugrenzen) oder innerhalb der ausgewiesenen Baufläche verlaufen.

Freiflächen

1. Bei Abböschungen von Grundstücken gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muss an Nachbargrenzen ca. 2m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. An Straßengrenzen kann sie bis auf 0,5m an eine Mauer herangeführt werden, die der Höhe der zulässigen Einfriedigung entspricht.

2. Gärtnerische Gestaltung

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung der ausgewiesenen Freifläche für die Anlage von zusätzlichen Kraftfahrzeugeinstellflächen kann nur bei vorliegendem Eigenbedarf ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzgärten auf ausgewiesenen straßenseitigen Freiflächen sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sowie die seitlichen Einfriedungen bis auf die Höhe der Baulinie sind in den für 1- bis 2-geschossige Bebauung vorgesehenen Teilen des Plangebietes mit schräg gestellten Holzlattenzäunen – Höhe nicht über 90cm – auf 10cm hohen Betonsockeln unter Verwendung von Holz- oder Stahlpfosten auszuführen (Gesamthöhe höchstens 1,00m). Anstelle des Zaunes können lebende Hecken zugelassen werden, wenn sie hinter einem auf der Straßengrenze liegenden Betonsockel von 10cm Höhe gepflanzt werden und bezüglich der Gesamthöhe das zulässige Maß eines Zaunes nicht überschreiten.

Bei dem für 3-geschossige Bebauung vorgesehen Gebiet hat die straßenseitige Einfriedung bis auf eine Höhe der Baulinie mit einem 10cm hohen Betonsockel ohne weitere Aufbauten zu erfolgen. Im übrigen Teil sind die Abgrenzungen der Baugrundstücke untereinander mit höchstens 0,8m hohen Drahtzäunen zulässig. Für die Abgrenzung des Schulgrundstückes und des Spiel- und Sportplatzes gegen Nachbargrundstücke kann ein 2m hoher Maschendrahtzaun zugelassen werden, wenn dieser mit einer Hecke abgepflanzt wird.

Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend der RAL) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7m über der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.

Außengestaltung der baulichen Anlagen

Die im Geltungsbereich des Planes errichtenden Gebäude sollen Dächer mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad erhalten. Dächer sind bis zu einer Höhe von 30cm zugelassen. Die Schulgebäude, Garagen und Gebäude der Versorgung sind flach abzudecken. (bis 5 Grad)

Nutzungsbeschränkung von Grundstücken

Das im Plan ausgewiesene Schulgrundstück wird in seiner Nutzung insofern beschränkt, als hier in Abweichung von den sonstigen ortsgesetzlichen Regelungen nur die Einleitung der Schmutzwässer in das öffentliche Kanalnetz zugelassen wird. Sämtliche Oberflächenwässer sind in geeigneter Form direkt dem Ellerbach zuzuleiten.

Ausnahmen

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

- a. Der Errichtung von Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser, soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt sind;

- b. Der Ausbildung von Böschungen gegen Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- c. Andere Formen der Dachneigung bei den 3-geschossigen Bauten (0-30 Grad), sofern diese für einen zusammenhängenden Bauabschnitt von wenigstens 4 Einheiten gleichmäßig durchgeführt werden soll, sowie für die Bauten auf dem ausgewiesenen Schulgrundstück.