

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
1.1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
1.1.2 Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig.
- 1.2 Dorfgebiet - MD - (§ 5 BauNVO)
1.2.1 Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
1.2.2 Je Wohngebäude sind nur 4 Wohnungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Es gelten die Höchstgrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - WA -
- Grundflächenzahl GRZ: 0,4
- Geschößflächenzahl GFZ: 1,2

Dorfgebiet - MD -
- Grundflächenzahl GRZ: 0,6
- Geschößflächenzahl GFZ: 1,2

- 2.1.2 Die gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt sind.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene und geschlossene Bauweise.
3.1.1 Die Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge ist bei Schulgebäuden zulässig.
3.2 Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig.
4.1.1 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
4.1.2 In den Eigentümergeärten sind genehmigungsfreie Vorhaben (Gartenlauben und Geräteräume) bis max. 30 m³ zulässig.

...

hat vorgelegen
26. JAN. 1996
Bezirksregierung Koblenz

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.1.1 Offene Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nur ein zusätzlicher Stellplatz in den Vorgartenflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

- 6.1 Bei Wohngebäuden sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Einzel- und Doppelhäusern die max. Traufhöhe von max. 4,90 bezogen auf Straßenhöhe der Erschließungsanlage, gemessen in Mitte Gebäudefront, zulässig.
- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 0,55 m über Straßenhöhe der Erschließungsanlage, gemessen Mitte Gebäudefront, zulässig.
- 6.4 Bei Hausgruppen sind Drepel unzulässig.
- 6.5 Nebenanlagen und Garagen sowie bauliche Anlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind flach abzudecken und extensiv zu begrünen. Sie können andere Dachneigungen erhalten, sofern die Dachflächenbegrünung ersatzweise als Fassadenbegrünung ausgeführt wird.

7.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 u. 15 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 8.1 Für notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite bis zu 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu 1,0 m zu dulden.
- 8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Gehwegfläche zu dulden.

...

hat vorgelegen
26. JAN. 1996
Bezirksregierung Koblenz

9.0 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 123 LBauO)

9.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen der vorderen Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße Friedhof und entlang der Anliegerstraße nur als max. 0,30 m hoher massiver Sockel ohne Zaun zulässig.

9.1.1 Die übrigen Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien, der rückwärtigen Grundstücksflächen und entlang des Sprendlinger Weges sind als max. 1,20 m hohe offene Zäune einschl. eines max. 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig.

10.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §§ 5 u. 17 LPflG)

10.1 Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

10.2 Die festgesetzten Vegetationsflächen - Gehölzstreifen - sind mit Gehölzen und Sträuchern gemäß Gehölzartenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen.

10.3 Bei Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen sind je angefangene 100 m² bebaute Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum 1. Ordnung bzw. 2 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen; im allgemeinen Wohngebiet sind die bereits durch Pflanzfestsetzungen belasteten Grundstücksflächen anzurechnen.

10.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen, so daß mind. 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt sind.

10.5 Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

10.6 Gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude sind mit Rankgewächsen - 1 Rankgewächs/50 m² Wandfläche - zu begrünen.

10.7 Regenwässer von den Dachflächen der Schulgebäude sind dem Grundwasser zuzuführen.

11.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmen können zugelassen werden:

11.1 zu Ziff. 1.2.2

Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bei Erhaltung der Baustruktur des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgutes.

11.2 zu Ziff. 4.1

Einrichtungen von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO,

11.3 zu Ziff. 5.1.1

Andere Standorte von offenen Stellplätzen, soweit die Ausführung eine nicht beabsichtigte Härte darstellt.

11.4 zu Ziff. 6.1

Andere Dachneigungen, sofern dies für eine harmonische Einbindung erforderlich ist.

hat vorgelegen

26. JAN. 1996

Bezirksregierung Koblenz

- 11.5 zu Ziff. 6.5
Drempel bei Hausgruppen bei zurückspringenden Wandteilen, soweit diese Erhöhung aufgrund einer durchgängigen Dachfläche notwendig ist.

12.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 12.1 Das Gebäude - Heiligenhäuschen - (Am Winzerkeller/Biebelsheimer Straße) unterliegt dem Denkmalschutz.
12.2 Bodenfunde i. S. des § 16 DSchPflG sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu melden.

hat vorgelegen
26. JAN. 1996
Bezirksregierung Koblenz