

## Textliche Festsetzungen

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 257 - Teil I und II  
Heimbach, Bereich beiderseits des Markenweges -

---

### A) Festsetzungen gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG)

#### Art der Nutzung:

1. Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 15.9.1977). Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen.
2. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" gelten die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO v. 15.9.1977). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff.1-6 (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.
3. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen die im Bebauungsplan vorgesehene Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

Hat vorgelegen 13. Dez. 1984  
Bezirksregierung Koblenz

#### Nebenanlagen

4. In den Vorgärten der ausgewiesenen reinen Wohngebiete "WR" und allgemeinen Wohngebiete "WA" (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein unzulässig. Müllboxen sowie die in nachfolgenden Absätzen 5. und 6. angeführten Ausnahmen für Garagen und die in Abs. B 12. angeführten Einfriedigungen sind jedoch zulässig.
5. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren und den hierfür ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig.
6. Im Bereich der Vorgärten entlang der Burghofstraße zwischen den vorh. Wohnhäusern Nr- 59 - 113 werden Garagen als Ausnahme zugelassen, wenn ein Mindeststauraum von 5,0 m eingehalten wird.
7. Ein weiterer Stellplatz kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt von höchstens 3,00 m Breite in der erforderlichen Stauraumlänge von mind. 5,0 m angelegt wird.
8. In den Bauwuchsbereichen, die als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen sind, können Garagen- oder Stellplätze als Ausnahme gestattet werden, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
9. Private Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sowie dem nach A) 7. ausnahmsweise zulässigen Stellplatz, sind in den Vorgartenbereichen je Baugrundstück insgesamt nur bis max. 5,5 m Breite zulässig.

### Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

10. Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, ist bei ebenem und talseitig hängigem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges zulässig.
11. Ausnahmen sind nur bei bergseitig hängigem Gelände zulässig, wenn die Oberkante des fertigen Untergeschoßfußbodens max. 0,30 m (talseitig gemessen) über dem bestehenden natürlichen Gelände angelegt wird.
12. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15% beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

### B) Festsetzungen gem. § 123 Landesbauordnung (LBauO) Baugestaltung:

1. Als Dachform sind gleichgeneigte gleichschenklige Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und maximale bzw. minimale Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt. Für die Wohnhäuser der GSG "Am Ringofen 1-25" sind die vorhandenen Flachdächer festgeschrieben.
2. Als Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden und Firstpunkt des Daches maßgebend.  
Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Abstand zwischen tief- und hochliegendem First max. 1,20 m zur Dachhaut gemessen betragen.
3. Die Dachform und Dachneigung der Hausgruppen und Doppelhäuser sind untereinander anzugleichen.
4. Für die Dacheindeckung ist nur blendfreies, dunkelfarbiges Material wie Dachziegel, Schiefer o.ä. und für Flachdacheindeckungen nur blendfreies Material mit Bekiesung zulässig.
5. Bei flachen Garagendächern ist als oberer Abschluß ein Gesims von 30-50 cm Ansichtsbreite auszubilden. Diese Flächen sind in Sichtbeton, andersfarbiger Putzfläche oder einer blendfreien Verkleidung aus Holz oder Schiefer zu gestalten.
6. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
7. Drempel sind bei der baulich höchstzulässigen Nutzung von zwei und mehr Vollgeschossen unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparrendaches konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.  
Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempel bis max. 0,75 m zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK Dachgeschoßfertigtfußboden anzulegen.
8. Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Traufhöhe, höchstens jedoch in einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen. Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen. Schleppgauben und sonst. Dacheinbindungen sind senkrecht gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen.

9. Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 Trauflänge, höchstens jedoch bis 4,0 m Länge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mindestens 1,0 m betragen.
10. Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
11. Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten.

In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

Einfriedigungen - Geländeanordnungen - Anpflanzungen

Hat vorgelegen  
Bezirksregierung Koblenz

12. Im Vorgartenbereich der privaten Grundstücke sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nur Einfriedigungen bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel bis zu 0,20 m über angrenzender Verkehrsfläche erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o.ä. in transparenter Form zu verwenden. Es sind nur erdfarbene Materialien zulässig. Einfriedigungsmauern sind unzulässig. Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs - insbesondere im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen - nicht beeinträchtigt wird. An den übrigen Grenzen sind kunststoffüberzogene Maschendraht- oder Holzspiegel- u. -lattenzäune einschließlich einem 0,20 m hohen massiven Sockel mit einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Es sind nur landschaftsgerechte erdfarbene Materialien zu verwenden.
  13. Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) bis max. 0,75 m Höhe zulässig.
  14. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBauO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.
  15. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,00 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 2,5 oder flacher ausgeführt werden.
- C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 123 LBauO und § 17 Landespflegegesetz (LPflG)
16. Durch Planzeichnung sind gem. Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BBauG) Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen gepflanzt und unterhalten. Zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes ist eine Bepflanzung der gleichen Art und zwar für den Markenweg Feldahorn -acer campestre- und für Planstraße A Kugelhorn -acer platanoides globosum- vorgesehen.

17. Die durch Planzeichnung gem. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) auf dem bebauten Grundstück der GSG "Am Ringofen" Nr. 508/35 festgesetzten Baum- u. Strauchpflanzungen sind zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumarten sind durch Buchstaben gekennzeichnet.
18. Der auf den öffentlichen und privaten Grünflächen in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten erhaltenswerten Gehölzbestand ist zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes zwingend zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.
19. Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden sind mit Ausnahme der nach Text A) 7 zul. Grundstückszufahrt und Stellplatz als Vorgarten landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen und lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.
20. Für die Nutz- und Ziergehölzanpflanzungen sind alle heimischen und bodenständigen Baum- und Straucharten uneingeschränkt zugelassen. Als Baumpflanzung wird empfohlen, nur heimische Laubbäume vorzusehen.
21. Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.
22. Die auf den vorbezeichneten Grün- oder Gartenflächen bereits vorhandenen Obstbäume sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten und zu unterhalten.
23. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

D) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten A - C zuwider handelt, oder Auflagen die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.