

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 510 - Oberbieber, Ortskernerneuerung

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

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

- 1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungsarten gem. § 4a Abs. 2 Nr. 3 (störende Gewerbebetriebe) BauNVO, sowie die Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO unzulässig. Als störende Gewerbebetriebe gelten gewerbliche Anlagen, die den Immissionsrichtwert "Außen" tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) und "Innen" (Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind) tags 35 dB(A), nachts 25 dB(A), gemessen nach TA Lärm, überschreiten.
- 1.2 Gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind ab dem I. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-6 BauNVO unzulässig.

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

- 2.1 Im besonderen- und allgemeinen Wohngebiet kann eine geringe Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzte Geschoßflächenzahl eingehalten wird.
- 2.2 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können geringfügige Abweichungen -Zurücktreten von Baulinien im Erdgeschoß - als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie sich nur auf Gebäudeteile von weniger als 50 v. H. pro Einzelgrundstück erstrecken.  
\* der Frontlänge

### 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Baulinien an den Straßen sind für alle Geschosse verbindlich festgesetzt. Ausnahmen gelten nur gem. Text A 2.2
- 3.2 Eine Überschreitung der Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des Vorhabens einnehmen, ihre Ausladung 0,5 m nicht überschreitet und diese Ausladung mindestens 1,0 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen zurückweicht.
- 3.3 Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung ist verbindlich festgesetzt. Soweit keine diesbezgl. Festsetzung getroffen wurde, gilt die vorhandene Dachform zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanung.

### 4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Zufahrten zu den Grundstücken (§ 1 Abs. 5 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen, Pergolen, Wäschetrockenanlagen, Balkone, Terrassen, Erkern sowie Kinderspielplätzen und Spielgeräten unzulässig.

4.2 Grundstückseinfahrten und -ausfahrten sind je Grundstück nur bis zu einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.

4.3 Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Neben den dargestellten Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken jeweils 1 weiterer Stellplatz in der Größe von 2,5 x 6,0 m zulässig.

zu Abschnitt  
B) 4.4. Im Rahmen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Bodenschutzklausel) sind die zu versiegelnden Oberflächen für Stellplätze, Stauräume vor Garagen und Hauszugänge auf die erforderlich geringste Abmessung zu begrenzen. Zur besseren Durchlässigkeit sind die Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster, Rasengitter bzw. plattenbefestigte Fahrstreifen zu bevorzugen.

#### 5.0 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

##### Hinweis:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 LBauO durch die Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei darf der Erdgeschoßfußboden in der Regel höchstens 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

#### B) Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO)

##### 1.0 Äußere Gestaltung - Fassadengliederung -

1.1 Die Gebäude sind in kleingliedriger Struktur zu gestalten, wobei die Vertikale betont werden muß. Horizontal ausgerichtete Fensterreihungen sind ohne Fassadenzwischenelemente unzulässig.

1.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Die Unterkante von Markisen muß mindestens 2,20 m über Gehweg und die Vorderkante mind. 0,75 m hinter dem Fahrbahnrand liegen.

##### 2.0 Vordächer

2.1 Vordächer sind nur an den Fassaden der Gebäude entlang der Friedrich-Rech-Straße und des Dorfplatzes zulässig. Die lichte Durchgangshöhe muß von OK-Gehweg mind. 2,75 m betragen und die Vorderkante mind. 0,75 m hinter dem Fahrbahnrand liegen. **Zum Dorfplatz darf die Auskragung max. 1.0m betragen.**

2.2 Die Frontbreite der Vordächer darf max. 0,30 m und einschließlich evtl. integrierter Werbeanlagen höchstens 0,75 m betragen.

##### 3.0 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind im besonderen Wohngebiet nur angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zwischen der Oberkante der ~~festgesetzten~~ Vordachlinie \* und der Unterkante der Traufe, bis zu 1 qm Ausdehnung zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen unter dem Vordach\* dann zulässig, wenn sie nicht mehr als 25 cm über die Baulinie/Baugrenze der Gebäude hervorragen.

\* oder der Höhe gem. Ziff. 2.1

3.2 Horizontal oder vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen oberhalb des Vordaches max. 0,6 m ausladen.

3.3 Werbeanlagen an den Stirnseiten von Vordächern und auf den Vordächern dürfen, einschl. der Vordachfront 0,75 m hoch sein.

~~3.4 Warenautomaten sind an Gebäuden bzw. Fassaden nur in Abmessungen bis zu 0,75 m Breite, 1,0 m Höhe und 0,25 m Tiefe zulässig. An der Straßenfront eines Gebäudes darf nur 1 Warenautomat angebracht werden.~~

#### 4.0 Dachform und Dachneigung

4.1 Die vorgeschriebene Dachform ist, soweit nicht Flachdächer festgesetzt, das Satteldach. Die Dachneigungen sind bestandsorientiert unterschiedlich zwischen 35-45° bzw. 40-50° ausgewiesen. Für die Gebäude auf dem Anwesen Friedrich-Rech-Straße 187 ist die zulässige Dachform und -Neigung der jetzige Bestand festgeschrieben.

4.2 Bei Grenzbebauung sind die Dachneigungen harmonisch einander anzupassen.

4.3 Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer oder Mansarddächer zugelassen werden, sofern die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung beibehalten wird.

#### 5.0 Dachflächengliederung

5.1 Zulässig sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf 2/5 der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten. Einzelelemente sind vertikal zu gliedern und dürfen nicht länger als 1,5 m ausgeführt werden. Die Traufe einer Gaube darf lotrecht nicht mehr als 1,4 m über der Dachfläche liegen. Der Abstand untereinander muß mind. 1,0 m betragen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen von freistehenden Giebeln einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Schleppegauben sind mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anzubinden.

5.2 Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 2/5 der Gebäudelänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung der des Hauptdaches entspricht. Der First der Zwerchhäuser muß mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

5.3 Von Vorderkante / Traufseiten der Gebäuden müssen Dachgauben und -einschnitte einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten. Bei der Ausbildung von Mansarddächern kann eine Ausnahme von dem festgesetzten Maß zugelassen werden.

5.4 Die Dach- und Seitenflächen der Dachaufbauten sind zu verkleiden und dem Material der Dachdeckung anzupassen.

5.5 Sonstige Dachaufbauten, z. B. für Aufzüge, können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie im Firstbereich der Gebäude, mind. 4,0 m hinter der Baufluchtlinie angeordnet, auf das technisch erforderliche Mindestmaß begrenzt und in der Farbe der Dacheindeckung verkleidet werden. Der Dachabschluß muß mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

#### 6.0 Material und Farben

6.1 Als Fassadenmaterial sind zugelassen: Holzfachwerk, glatter oder Kratzputz, Naturstein, geschlammtes Sichtmauerwerk, nichtveredeltes Kupferblech,

anthrazitfarbener oder dunkelbrauner Natur- oder Kunstschiefer, Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Beton, Holzbalken und farbige Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig.

Das farbige Erscheinungsbild des Ortskernes ist in seiner abgewogenen Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Farbgestaltung ist harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Grelle Farben (Popfarben) und schwarz werden ausgeschlossen.

- 6.2 Für die von den öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen aus sichtbaren Dachflächen sind als Deckungsmaterial nur dunkelfarbene Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) sowie nichtveredeltes Kupfer zugelassen.

C) 1.0 Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86 Abs. 1 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB, jeweils i.V. mit § 17 Landespflegegesetz

- 1.1 Die unbebauten Flächen auf den Grundstücken sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird oder die Bäume umgesetzt werden.

- 1.2 Eine Begrünung der eingeschossigen Gebäude mit flachgeneigten Dächern < 25° kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie gärtnerisch gestaltet und fachgerecht unterhalten werden. ~~Dabei soll die erdüberdeckte Fläche (Durchwurzelungsschicht) mind. 20 cm dick sein und auf einer drain bzw. wasserführenden Schicht aus Blähton von mind. 12 cm Dicke aufgetragen werden. Diese Kulturschicht ist fachgerecht mit den erforderlichen Zwischenfolien und Vliesbahnen aufzubauen.~~

- 1.3 Die in der Planzeichnung gem. Erhaltungsgebot dargestellten Einzelbäume sind fachgerecht zu unterhalten. Bei natürlichem Abgang sind standortgerechte einheimische Bäume der gleichen Gehölzart fachgerecht nachzupflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang dieser Ersatzbäume muß mind. 15 cm betragen.

- 1.4 Die in der Planzeichnung gem. Pflanzgebot dargestellten Einzelbäume sind in Form von hochwachsenden Laubbäumen sachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Erzielung einer harmonischen Platzwirkung sind die dargestellten Baumgruppen in gleicher Gehölzart, und zwar Winterlinde - *Tilia cordata* - vorzusehen. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß mind. 15 cm betragen.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und C zuwiderhandelt, oder Auflagen die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Entsprechend den in Abschnitt III. angeführten Auflagen wird vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB ergänzend folgender Beitrittsbeschuß gefaßt:

- Zu I 1. "Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen ist befristet zusätzlich diejenige Anzahl von Parkständen anzulegen, die im Interesse der Existenzsicherung der betroffenen Geschäfte benötigt wird. Die zusätzliche Einrichtung der Parkstände wird erst dann wieder aufgehoben, wenn anderweitig - etwa durch den Bau eines öffentlichen Parkplatzes zwischen Altwieder Straße und Aubach und / oder durch den Umbau der Friedrich-Rech-Straße im Anschluß an die Verlegung der B 256 - ausreichende Parkmöglichkeiten geschaffen worden sind."
- Zu I 2. "Die Festsetzungen für die Fußwege zwischen der Straße "Hinter der Kirche" und dem Dorfplatz werden vorerst aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Eine endgültige Festlegung bleibt dem notwendigen Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan vorbehalten."