

| I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)   |   | II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Landesbauordnung LBauO Rheinland-Pfalz)   |  |
|--|---|--|--|
| 1. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   | 1.1 Art der baulichen Nutzung<br>WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO<br>MD - Dorfgebiet § 5 BauNVO   | 5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 u. 6 BauGB)   | 1.5 Dachschächte<br>Dachschächte sind nicht zulässig.  |
| 1.2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)   | Die Höchstgrenzen der GRZ (Grundflächenzahl) und der GFZ (Geschossflächenzahl) sind den entsprechenden Flächen der Planzeichnung zugeordnet.<br>Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird als Höchstgrenze festgesetzt.<br>Die Flächen von Außenbalkonen in nicht Vollgeschossen sind in WA - Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentritten und ihrer Unterflurflächen ganz bei der Ermittlung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).   | 6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Pflanzgebot<br>P1 Hauptgrün sind zu mindestens 30% Flächenanteil mit Anpflanzungen gem. Art. 1 Abs. 1 u. 2 Hausbau zu bepflanzen. Je Baugrundstück sind wenigstens 3 großkronige Bäume zu pflanzen.<br>62/P2 Die bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und mit Strüchem und Bäumen gem. Art. 1 Abs. 1 u. 2 zu ergänzen. Die Festsetzung gilt für öffentliche wie für private Flächen.<br>7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Pflanzgebot<br>63 Die Grünfläche soll öffentliche Fläche bleiben. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.<br>64 Die Grünfläche soll öffentliche Fläche bleiben. Mit Anpflanzungen gem. Art. 1 Abs. 1 u. 2 soll ein 10 m breiter Streifen geschichtet bepflanzt werden. Großkronige Bäume sind gem. Planzeichnung zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.<br>65 Die Fläche soll öffentliche Fläche bleiben. Das Revisionsbiodiversität soll mit Anpflanzungen gem. Art. 1 Abs. 1 u. 2 geschichtet bepflanzt werden. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.<br>66 Ergänzungsfäche 2: Die Fläche soll öffentliche Fläche bleiben. Die Weinberge sollen erstickt werden. Die Fläche soll gem. Plan mit Hochstammobstbäumen als Streuobstwiese angelegt werden. Die Wiese ist durch einmalige jährliche Mahd zu pflegen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.<br>67 Ergänzungsfäche 1 u. 3: Die Fläche soll öffentliche Fläche bleiben. Die Weinberge sollen erstickt werden. Die Fläche soll gem. Plan mit Hochstammobstbäumen als Streuobstwiese angelegt werden. Die Wiese ist durch einmalige jährliche Mahd zu pflegen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.<br>68 Ergänzungsfäche 4: Die Fläche ist einer anderen Nutzung zu überführen. Die Fläche soll gem. Plan mit Hochstammobstbäumen als Streuobstwiese erhalten bleiben. Die Wiese ist durch einmalige jährliche Mahd zu pflegen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. | 2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 2)<br>1. Dach<br>Zulässig als Hauptdachform sind Satteldächer. Dächer von Hauptgebäuden und Wohnhäusern sind entsprechend der Planzeichnung mit der Hauptfächung zu bauen. Nebengebäude z.B. Garagen können sofern ihre Grundfläche 50 qm nicht überschreitet bei Anbau an eine Grundstücksgrenze eine abweichende Fächung haben. Zwerchhäuser und nebergrenzte Baukörper können abweichende Fächung und Dachformen haben.<br>3. Gestaltung der Garagen<br>Zusammengefasste Garagen (z.B. Doppelgaragen) auf dem gleichen Grundstück sind einheitlich im Dachform, Ausbaumaterialien und Gebäudehöhe zu errichten.<br>4. Gestaltung von Balkonen und Loggien<br>Balkone und Loggien sind als Teil des Gebäudes auszubilden. Sie müssen in ihrer gesamten Länge und Breite durch die Hauptdachfläche oder eine darüberliegende Geschossdecke überdeckt sein. Vorgehängte Balkone sind nicht zulässig.<br>1.2 Dachneigung<br>Zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone. Abweichende Dachneigungen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude können im Einzelfall bei einer Dachneigung von größer oder gleich 15° gestattet werden. Dächer eines Gebäudes müssen beidseitig die gleiche Dachneigung haben.<br>1.3 Dacheindeckung<br>Als Dacheindeckung sind rot und rotbraune Dacheindeckungen aus Ziegeln und Bitundschichten zulässig. Abweichende Materialien können für landwirtschaftliche Betriebsgebäude im Einzelfall gestattet werden. Eindeckungen wie Zierziegel, Faserzementplatten sowie aus Schiefer sind als Dacheindeckung oder Verkleidung von Gärten und Traufengiebeln nicht statthaft.<br>1.4 Dachaufbauten<br>Dachaufbauten sind in Form von Schiepgauben max. bis zu einer Breite von 1/2 der Dachbreite in 1. Etage gesamt und max. 1,30 m je Gaube zulässig. Die max. Höhe von Dachaufbauten, verliert gemessen von festem Punkt der Dachdurchdringung bis zum höchsten Punkt der Gaube, darf 3,00 m nicht überschreiten. Vom Ortsgang ist mindestens 1,25 m, von der Traufe mindestens 0,50 m und vom First mindestens 1,01 m Abstand einzuhalten. |
| 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)                   | Im Bebauungsplangebiet ist festgesetzt:<br>- offene Bauweise = o (§ 22 Abs. 2 BauNVO)<br>- besondere Bauweise = b (§ 22 Abs. 4 BauNVO)<br>b = mehrstufiger Grenzbebauung<br>Es kann an bis zu 3 Grundstücksgrenzen gebaut (Grenzbebauung) werden sofern Baugrenzen und Baugrenzen dies zulassen.<br>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen einer Baugrenze und einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO umgrenzt.   | 8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 19 Abs. 4 Nr. 3)   | 3. Gestaltung von Fenstern und Öffnungen und Türen in MD - Flächen<br>3.1 Gestaltung der Fenster und Öffnungen<br>Fenster- und Fenstertüren sind in MD - Flächen zum Straßenniveau hochformatig auszubilden. Das heißt es sind nur Fensterformate zulässig die eine größere Höhe als Breite besitzen.<br>Fensterabjungen und Rahmungen müssen durch Mauerwerkspfeiler mit mindestens 0,50 m Breite getrennt sein.<br>Fenster sollen ein Einzelformat von 1,12 m Breite und 1,375 m Höhe nicht überschreiten. Fenstertüren sollen ein Einzelformat von 1,12 m Breite und 2,25 m Höhe nicht überschreiten.<br>3.2 Gestaltung der Türen<br>Zufahrtstore und Eingangstüren können größere Abmessungen aufweisen sofern sie aus nichttragenden Werkstoffen wie z.B. Holz sind.<br>Bei Mehrfamilienhäusern sind Türen und Türen sind nicht statthaft.<br>Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)  |
| 3. Höhe der baulichen Anlagen und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 BauGB u. § 16, 18 BauNVO) | Die max. Maße zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:<br>- Traufhöhe TH = siehe Nutzungsschablone als max. Höchstmaß<br>- Traufhöhe = Schnittpunkt zwischen O.K. Dachstuhl und Aussenkante Fassade<br>Als Bezugsmass dieser Festsetzungen dient grundsätzlich die Geländeoberfläche, welche sofern vorhanden in den Geländeschichten festgelegt ist, ansonsten die vorhandene natürliche an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche unterhalb der Traufkante. Bei Abgräbungen gilt jedoch als Bezugsmass das neu hergestellte Geländeiveau nach Herstellung der Abgrabung.<br>- Firsthöhe FH = max. 11,00 m als max. Höchstmaß<br>- Firsthöhe = O.K. Dachstuhl Firstlinie<br>Als Bezugsmass dieser Festsetzung dient O.K. Rohboden des untersten Geschosses (auch wenn dieses nach Landesrecht kein Vollgeschoss ist) oder O.K. Rohboden der untersten Teilenebene bei Staffelhöhe, eines Gebäudes.<br>Die Änderung oder Erweiterung bestehender baulicher Anlagen oder Gebäude im bestehenden Schutzstreifen von jeweils 10 m zur 20kV Leitung bedarf der Zustimmung der Platzwerke AG und ihrer Rechtsnachfolger. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Platzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen.<br>Hinweis: Im Zusammenhang damit wird allen Planern empfohlen Planungsarbeiten schon im Stadium der Vorplanung mit der Platzwerke AG abzustimmen sofern es sich um Planungen innerhalb des Schutzstreifens handelt. | 9. Flächen für Grünflächen, Grünanlagen, Grünzüge und Grünverbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)   | 4. Gestaltung der Garagen<br>Zusammengefasste Garagen (z.B. Doppelgaragen) auf dem gleichen Grundstück sind einheitlich im Dachform, Ausbaumaterialien und Gebäudehöhe zu errichten.<br>4. Gestaltung von Balkonen und Loggien<br>Balkone und Loggien sind als Teil des Gebäudes auszubilden. Sie müssen in ihrer gesamten Länge und Breite durch die Hauptdachfläche oder eine darüberliegende Geschossdecke überdeckt sein. Vorgehängte Balkone sind nicht zulässig.<br>2. Einfriedigungen u. Stützmauern<br>Einfriedigungen und Stützmauern zum öffentlichen Straßenniveau dürfen in MD - Flächen in einer Höhe von max. 2,00 m errichtet werden, im Bezug zum natürlichen Geländeiveau.<br>Einfriedigungen und Stützmauern zum öffentlichen Straßenniveau dürfen in WA - Flächen in einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden, im Bezug zum natürlichen Geländeiveau.<br>Seltliche Einfriedigungen zu angrenzenden Baugrundstücken dürfen in einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden, im Bezug zum natürlichen Geländeiveau.<br>Stützmauern und Einfriedigungen entlang des öffentlichen Straßenniveaus, sind aus Sandsteinen oder sandsteinverkleidet aus Holz oder verputzt herzustellen.  |
| 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)                   | Im Bebauungsplangebiet ist festgesetzt:<br>- offene Bauweise = o (§ 22 Abs. 2 BauNVO)<br>- besondere Bauweise = b (§ 22 Abs. 4 BauNVO)<br>b = mehrstufiger Grenzbebauung<br>Es kann an bis zu 3 Grundstücksgrenzen gebaut (Grenzbebauung) werden sofern Baugrenzen und Baugrenzen dies zulassen.<br>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen einer Baugrenze und einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO umgrenzt.   | 10. Flächen für Grünflächen, Grünanlagen, Grünzüge und Grünverbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  | 5. Stellplätzenanlagen und Antennen<br>Zwei Stellplätzenanlagen je Gebäude sind zulässig, wenn ihre Farbe dem Standort angepasst ist und der Durchmesser 1,20 m nicht übersteigt.<br>Bei Mehrfamilienhäusern ist durch eine Gemeinschaftsanlage die Übersetzung der zulässigen Anzahl auszuschließen.<br>Die Verriegelung der Grünflächen (Flächen ausserhalb der Baufelder) auf der, der Erschließungsanlage abgewandten Seite eines Baugrundstückes (rückwärtige Flächen im Bezug zum Baufelder und Straßenniveau) ist max. zu 25% zulässig. Bei beidseitiger Erschließung durch Verkehrsanlagen ist diese Festsetzung sinngemäß auf eine der beiden Seiten anzuwenden.<br>2. Einfriedigungen u. Stützmauern<br>Einfriedigungen und Stützmauern zum öffentlichen Straßenniveau dürfen in MD - Flächen in einer Höhe von max. 2,00 m errichtet werden, im Bezug zum natürlichen Geländeiveau.<br>Einfriedigungen und Stützmauern zum öffentlichen Straßenniveau dürfen in WA - Flächen in einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden, im Bezug zum natürlichen Geländeiveau.<br>Seltliche Einfriedigungen zu angrenzenden Baugrundstücken dürfen in einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden, im Bezug zum natürlichen Geländeiveau.<br>Stützmauern und Einfriedigungen entlang des öffentlichen Straßenniveaus, sind aus Sandsteinen oder sandsteinverkleidet aus Holz oder verputzt herzustellen.   |

