

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan - Nr. 250 „An der Hintergasser Bach“

im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Heimbach, Flur 11

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Hinweise:

1.1 Archäologische Denkmalpflege:

Gemäß Information des Landesamtes für Denkmalpflege -Abt. Archäologische Denkmalpflege- besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die von o.g. Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Jegliche Erdarbeiten sind daher rechtzeitig anzuzeigen.

Vor Baubeginn ist zu gewährleisten, dass eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der zu erwartenden Funde und Befunde möglich ist.

Gemäß § 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde hingewiesen.

1.2 Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes

Die in der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz (seit 01.01.2000: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) vom 17.04.1991, zuletzt geändert durch die Änderungsverordnung vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzte Wasserschutzzone III B wird für den Planbereich Nr. 250 nachrichtlich übernommen.

Die Rechtsverordnung, insbesondere bezüglich der Einschränkungen ist zu beachten.

2.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie ein „Mischgebiet“ festgesetzt. (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung).

2.1.1 Für den in der Planzeichnung mit "WA" gekennzeichneten Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart "Tankstelle" nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig ist.

2.1.2 Für den in der Planzeichnung mit "MI 1" gekennzeichneten Bereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Vergnügungsstätte) wird i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2.1.3 Für den in der Planzeichnung mit "MI 2" gekennzeichneten Bereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wobei die zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Ebenso wird die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte) ausnahmsweise zulässige Nutzungsart i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 3.1 Für Teile des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

4.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 4.1 Im Plangebiet sind die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe als max. zulässige Werte festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

Die Grund- und Geschossflächenzahl, sowie die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach den entsprechenden §§ der BauNVO und LBauO.

5.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

Als Bauweise wird im Plangebiet die Einzel- und Doppelhausbauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- 5.2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
- 5.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

- 5.2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,0 m Tiefe und max. 4,0 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäuderichtung entspricht - sofern festgesetzt - der Firstrichtung und ist verbindlich. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

6.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

6.1 Innerhalb des Bereiches zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen sowie Werbeanlagen unzulässig. -siehe hierzu auch Punkt 17.0 der textlichen Festsetzungen-

6.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig, wobei die Anzahl der Garten- und Gerätehäuser auf max. 1 je Hauptgebäude begrenzt wird und der umbaute Raum 50 m³ nicht überschreiten darf.
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude, sofern diese Abstandsfläche nicht in dem Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche liegt.
Im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz je Hauptgebäude in einer Größenordnung von 2,5 m Breite und 5,0 m Tiefe zulässig.

8.0 Erschließung der privaten Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 11 BauGB

8.1 In den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten "WA" ist je Grundstück eine Zufahrt von max. 3,0 m Breite zulässig. Unmittelbar neben dieser Zufahrt kann als Ausnahme eine 2,5 m breite Erweiterung für die Anlegung des unter Punkt 7.0 beschriebenen zweiten Stellplatzes im Vorgartenbereich gestattet werden, sofern hierdurch keine im öffentlichen Straßenbereich vorhandenen bzw. festgesetzten Bäume und Parkplätze verschoben werden müssen.

8.2 In den ausgewiesenen "Mischgebieten" ist je Grundstück eine Zufahrt bis max.3,0 m zulässig. Sofern die Nutzung es bedingt, kann diese bis auf 5,0 m Breite erweitert werden.

9.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Teil i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

9.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden. Sofern dies oder eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, ist es bei den Grundstücken entlang der Planstraße A in das hierfür angelegte Regenwassersystem, welches das Wasser in den Hintergasser Bach leitet, einzuleiten, ansonsten in die bereits vorhandene Kanalisation.

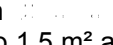
9.2.1 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

9.3 Alle nachfolgend festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.3.1 Im Bereich der mit "Ö1" und "Ö3" gekennzeichneten Flächen ist die Verrohrung des Hintergasser Baches (Bereich südlich der Planstraße) von der Stadt Neuwied zu entfernen. Entsprechend der hydraulischen Erfordernisse und des Gewässercharakters ist ein offenes Bachprofil auszubilden. Dabei sind die Voraussetzungen für die Entstehung von uferbegleitenden natürlichen Staudenfluren zu schaffen. Vorhandene Riesenbärenklaubestände sind aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen.
Die Maßnahmen zur Herstellung und zur Unterhaltung des Gewässerprofils sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden.

Im Bereich der mit "Ö1" gekennzeichneten Fläche sind auf einem Geländestreifen von mindestens 5 m Breite entlang der Grabenparzelle außer den vorgenannten Maßnahmen zur

Gewässerentwicklung Veränderungen der Oberflächengestalt wie Abgrabungen und Anschüttungen sowie jegliche Einbauten, Befestigungen, Zäune und ähnliches unzulässig. Die Fläche ist für den Naturschutz zu entwickeln und entsprechend der Festsetzung Nr. 11.1.4 von dem jeweiligen Eigentümer zu bepflanzen.

- 9.3.2 Die in der Planzeichnung mit "Ö2" gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und als ungedüngte Wiesenstreifen zu unterhalten. Entsprechend der Planzeichnung sind drei mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen und 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste. Bei den Anpflanzungen ist die Leitungstrasse zu beachten. In dem mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Bereich ist eine zweireihige Heckenpflanzung, 1 Pflanze pro 1,5 m² aus 98 % Sträucher 2x v., 60 - 100, o.B., 2 % Heister, 2 x v., 150 - 175, o.B. vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.3.3 Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche "Ö3" ist als extensive Wiesenfläche mit Landschaftsrasen anzusäen. Eine Flächenbefestigung mit z. B. weitfugigem Natursteinpflaster zur Schaffung von Aufenthaltsbereichen bis zu einer Größe von 7,5 m² ist zulässig. Das Auslaufwerk ist gestalterisch einzubinden. Die Fläche ist mit 5 Hochstämmen, 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang zu überstellen, und mit einer Gebüschgruppe von 15 m², Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100, Viburnum opulus, Corylus avellana, Rosa canina, Salix caprea, Ligustrum vulgare zu bepflanzen.

10.0 Festsetzungen von Geh-/Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 10.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied zur Führung der Abwasserleitung für das anfallende Niederschlagswasser belastet.
- 10.1.1 Für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen dürfen auf der ausgewiesenen Schutzstreifenfläche keine baulichen Anlagen errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Betrieb dieser Anlage beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden.
- 10.1.2 Der Bereich des Schutzstreifens ist frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten.
- 10.1.3 Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einzelfall zulässig, wenn der Inhaber des Leitungsrechtes die Zustimmung erteilt.

11.0 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Gehölze können bezüglich des Standortes geringfügig verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch zwingend beizubehalten. Alle Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.

11.1 im Bereich der privaten Grundstücksflächen

- 11.1.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.
- 11.1.2 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.
- 11.1.3 Je Baugrundstück im Bereich der Planstraße A (ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet) sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum erster oder 2. Ordnung, Hochstamm 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang oder Obsthoch- oder Halbstämme 3 x verpflanzt, 12 –

14 cm Stammumfang anzupflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Artenauswahl soll aus der unter Punkt 13.0 aufgeführten Pflanzenliste erfolgen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind zu berücksichtigen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Sofern auf einzelnen Grundstücken Bäume zum Erhalt festgesetzt sind, können diese auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

- 11.1.4 Entlang des Bachlaufes sind 50 % der mit Ö2 angegebenen Fläche mit 2 x verpflanzten standortgerechten heimischen Sträuchern sowie den im Plan dargestellten Erlen-Hochstämmen 3 x verpflanzte, Stammumfang 16 - 18 cm (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind auf diese Pflanzung anzurechnen. Ebenso können die anzupflanzenden Hochstämme auf die Anpflanzungen nach Punkt 11.1.3 angerechnet werden. Bei der Bepflanzung sind Erfordernisse des Betretens zum Zwecke der Grabenreinigung zu berücksichtigen. Der Gewässer begleitende Streifen ist ansonsten als Saum der Eigenentwicklung zu überlassen. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist zulässig.

11.2 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

- 11.2.1 Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Hochstamm 3 x verpflanzte, Stammumfang 16 - 18 cm zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Straßenbankette sind mit einer krautreichen Wiesensaatmischung einzusäen.

12.0 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 12.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.
- 12.2 Außerhalb der standörtlich festgesetzten Bäume sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen alle auf den Baugrundstücken befindlichen Obst- und Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor allem während der Bauzeit, zu schützen. Sofern eine Erhaltung nicht möglich ist, ist zusätzlich zur Baumpflanzung nach Punkt 11.1.3 je ein Hochstamm gleicher Art wie der entfallene in der Pflanzgröße von mindestens 3 x verpflanzte, 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 12.3 Im festgesetzten Mischgebiet (MI 2) entlang des Brunnenringes sind alle auf den Baugrundstücken befindlichen Obst- und Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor allem während der Bauzeit, zu schützen. Bei der Anordnung neuer Gebäude oder Anbauten ist auf die Erhaltung der Bäume zu achten. Sofern eine Erhaltung nicht möglich ist, ist ein Hochstamm gleicher Art wie der entfallene in der Pflanzgröße von mindestens 3 x verpflanzte 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

13.0 Artenliste zur Gehölzpflanzung

Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraister (communis)	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Robinia pseudoaccacia	Robinie
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Obstbäume – Hochstämme

Alte Sorten der Landschaft sowie	Apfel, Birne, Hauszwetschge etc.
Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Sorbus domestica	Speierling

Große Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kleine Sträucher

Rosa canina	Hundsrose/Gemeine Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rubus idaeus	Himbeere

14.0 Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 14.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers der Planstraße A wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt.
- 14.2 Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.
- 14.3 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

15.0 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

- 15.1 Im Plangebiet werden die max. zulässigen Gebäudehöhen über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt -siehe Eintragungen in der Planzeichnung -

15.1.1 Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

15.1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0, 5 m über der mittig vor dem Gebäude liegenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

16.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

16.1 Die in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/9 in einer Größenordnung von 5.040 m² von der Stadt Neuwied zur Verfügung gestellte Ausgleichsfläche wird den Eingriffen "Bebauung" und "Erschließung" wie folgt zugeordnet:

3.900 m² der Fläche und Maßnahme der Ausgleichsfläche werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken entlang der Planstraße A nach überbaubarer Grundstücksfläche zugeordnet. Die betreffenden Wohngrundstücke sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (graue Unterlegung).

1.140 m² der Fläche und Maßnahme der Ausgleichsfläche werden auf der Grundlage des § 127 Abs. 2 BauGB den Erschließungsstraßen zugeordnet. Die betreffende Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (siehe extra Planzeichnung).

16.2 Die Kosten der Öffnung des Hintergasser Baches werden im Verhältnis ihres Anteiles an der Versiegelung zu 77 % den Grundstücken entlang der Planstraße A (graue Unterlegung) und zu 23 % der Erschließungsstraße (siehe extra Planzeichnung) zugeordnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

17.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Einfriedungen gem. § 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

17.1. Dachgestaltung

17.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind das Satteldach und das gegeneinander versetzte Pultdach zulässig.

Als Ausnahme können auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen werden, wenn die - soweit ausgewiesen - festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird.

Die zulässigen Dachneigungen sind verbindlich festgesetzt. -siehe hierzu Eintragungen in der Planzeichnung-.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,40 m zulässig.

17.1.2 Dachaufbauten-Dachgauben

Zwerchhäuser, bandartige Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind je Dachseite nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

17.1.3 Drempel

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 0,30 m Drempelhöhe als Ausnahme gestattet werden.

17.1.4 Garagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen können mit einer geringeren Neigung als das Hauptgebäude ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

17.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

C Ordnungswidrigkeiten

18.0 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A und B zuwider handelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-€ geahndet werden.