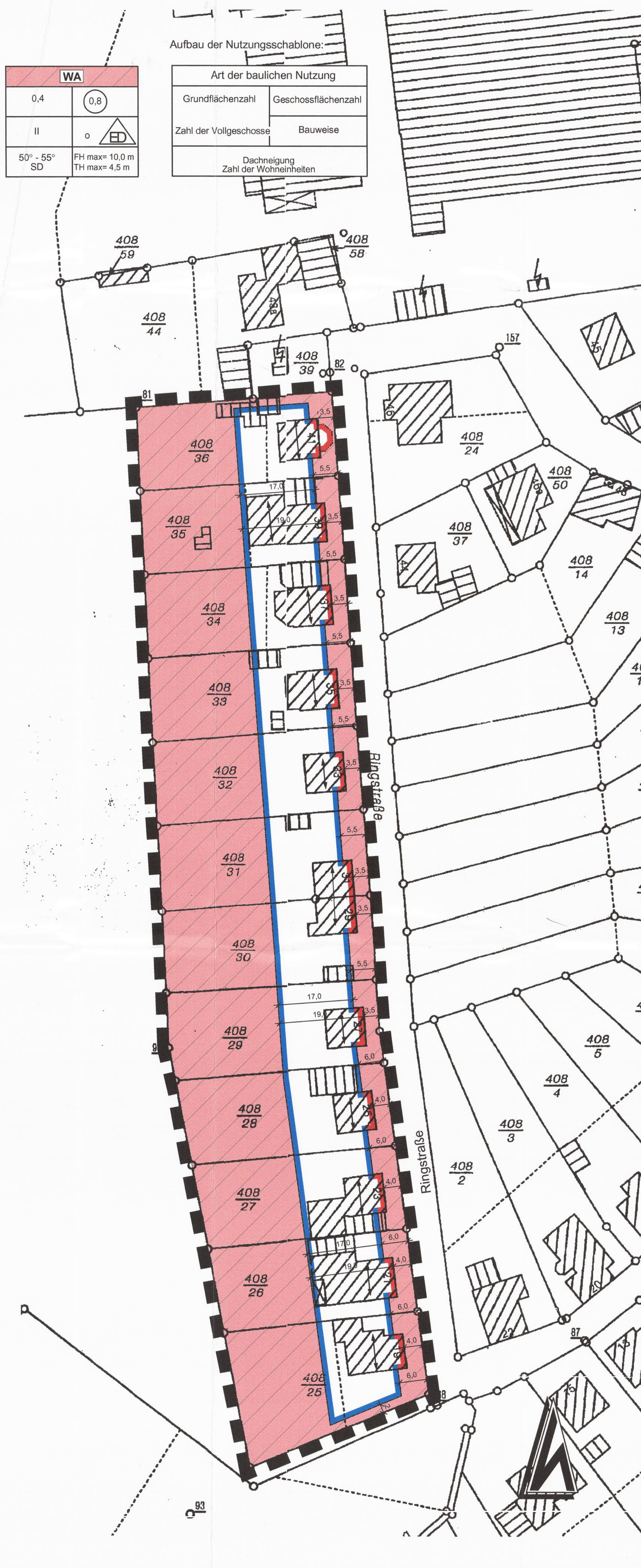


## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
  - Zulässig sind
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Ausnahmsweise zulässig sind
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Unzulässig sind
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Entsprechend § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bestehenden / vorhandenen baulichen Anlagen allgemein zulässig erweitert, geändert und erneuert werden können, soweit hierdurch keine zusätzlichen Veränderungen entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Nutzungsänderungen und Erweiterungen, Änderungen und Erweiterungen bestehender Anlagen, durch die zusätzliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, sind lediglich ausnahmsweise zulässig.

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
 

Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)	Z = II
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 0,1 überschritten werden. Von der Einhaltung kann nicht im Einzelfall abgesehen werden.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung

#### 1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) / Nr. 4 BauNVO als Höchstgrenze, gemessen ab Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (gemessen in Grundstücksmitte) festgesetzt
- Für Gebäude, die nicht Nebenanlagen oder Garagen im Sinne der Bauordnung und Bauplanungsrecht sind, wird die Traufhöhe auf 4,50 m in als Mindestgrenze festgesetzt. Die Mindesttraufhöhe darf an untergeordneten Gebäudeteilen unterschritten werden. Als Dachkante gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen. Bezugshöhe für die beiden Höhenfestsetzungen ist die Straßenebene.
- Bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) errichtet oder genehmigt wurden, dürfen die festgesetzten Höchst- und Mindestgrenzen über- bzw. unterschreiten. Werden an diesen baulichen Anlagen Änderungen vorgenommen, die einer Baugenehmigung nach den §§ 60 ff. LBauO bedürfen, so dürfen diese Veränderungen nicht zu einem gegenüber der bestehenden Situation weiteren über- bzw. Unterschreiten der festgesetzten Höchst- und Mindestgrenzen der Höhe baulicher Anlagen führen.

#### 1.1.4 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

#### 1.1.5 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Ringstraße wird festgesetzt, dass der Hauptbaukörper (Hauptgebäude) parallel, d. h. traufständig zur Straßenfucht gestellt werden muss.

#### 1.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

### 1.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

#### 1.2.1 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel sind ausschließlich entlang von Verkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von 1,20 m (gemessen ab der OK der angrenzenden Verkehrsfläche) zulässig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m (gemessen ab OK Verkehrsfläche bzw. Gelände) nicht überschreiten.
- Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störenden Materialien ist entlang der Verkehrsflächen untersagt.

#### 1.2.2 Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der OK der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.

#### 1.2.3 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Zulässig sind Satteldächer, die den festgesetzten Dachneigungen entsprechen. Andere Dachformen und Flachdächer für Nebengebäude und Garagen können zugelassen werden.
- Die Dachneigungen werden mit 50 - 55° festgesetzt. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptbaukörper) unterordnen.
- Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen sind zulässig, wenn sie je Dachfläche die Hälfte der Länge des Firstes nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen.
- Kniestöcke dürfen die Höhe von 75 cm, gemessen von der OK Rohdecke bis zur UK Fußplatte, nicht überschreiten.

#### 1.2.4 Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Im Bereich von Vorgärten und den zur Straße orientierten nicht überbauten Flächen überbaubarer Grundstücksflächen sind Abstell- und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie durch Bepflanzung oder Begrünung von Einfriedungen gegen jede Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind.
- Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit Hecken oder Sträuchern abzapfen. Eine Integration in die Gestaltung von Einfriedungen oder notwendigen Stützmauern ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass freie Einblicke vom öffentlichen Straßenraum aus nicht möglich sind.
- Bei Eingriffen in die Gestaltung der Geländeoberfläche (Abtragungen, Auffüllungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.
- Kfz-Stellplätze, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schottersteinen, Rasengittersteinen, weitläufiges Pflaster) befestigt werden. Eine stärkere Befestigung einzelner Fahrspuren ist zulässig.
- Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bepflanzungen müssen mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft einbinden.
- Monoton aufgereihete Pflanzungen mit Nadelgehölzen (z.B. Tanne, Thuja occidentalis - Lebensbaum) und fremdartige Gestaltungsformen sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

#### 1.3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

#### 1.4 Hinweise

- Denkmalschutz**  
Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archaischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisgegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege 67436 Speyer, Abt. Archaische Denkmalpflege hingewiesen.  
Jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.  
Erbauarbeiten sollten rechtzeitig - spätestens eine Woche vor Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden, um ggfs. eine Überwachung zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt in der Regel nicht.
- Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz**  
Die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten  
Nach § 42 Nachbarrecht müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist auf Verlangen des Nachbarn einen Abstand von 0,5m einhalten. Dies gilt nicht, wenn diese Grundstücke von ihrer Lage, Beschaffenheit oder Größe her nicht für die Bearbeitung mit einem Gespann oder Schlepper geeignet sind.  
Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 2 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5m zurückbleiben.  
Nach § 44 Nachbarrecht gelten für Pflanzen folgende Pflanzabstände zum benachbarten Grundstück (Auszug):  
Gemäß Nr. 1a und 2a sehr stark wachsende Bäume mindestens 4,00 m  
Gemäß Nr. 1b und 2b stark wachsende Bäume mindestens 2,00 m  
Gemäß Nr. 3 und 4 stark wachsende Sträucher/ Brombeersträucher mindestens 1,00 m  
alle übrigen Sträucher/ Beerenobststräucher mindestens 0,50 m  
Nach § 45 Nachbarrecht gelten folgende Pflanzabstände für Hecken  
Hecken über 1,50 m Höhe mindestens 0,75 m  
Hecken bis 1,50 m Höhe mindestens 0,50 m  
Hecken bis 1,00 m Höhe mindestens 0,25 m  
Gemäß § 46 Nachbarrecht gelten die doppelten Grenzabstände der §§ 44 und 45 (in den Fällen des § 44 Nr. 1a und 2a die ein- und einhalbfachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für Pappelarten) gegenüber Grundstücken die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine andere Nutzung festschreibt. Die §§ 44 und 45 gelten nicht für Anpflanzungen die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen. (Ausnahmen § 46)
- Gemäß § 47 Nachbarrecht wird der Abstand von der Mitte des Baumstammes, des Strauches der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.  
Gemäß § 50 Nachbarrecht müssen Spaliervorrichtungen und Pergolen, die eine flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzen bezwecken und nicht höher als 2,00 m sind ein Abstand von 0,50 m von der Grenze einhalten (Ausnahme Fälle des § 46 Abs. 2).

- Standicherheit von Gebäuden**  
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Anforderungen der DIN 1054 zu beachten.
- Schutz des Mutterbodens**  
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

- Erdaushub**  
Der bei Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Folgenutzung im Rahmen der Freiflächengestaltung/Geländemodellierung auf den Grundstücken zuzuführen.

## PLANZEICHENLEGENDE

der zeichnerischen Festsetzungen  
(gemäß der Planzeichenverordnung - PlanZVO - 12/90)

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB i.V. mit der BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:
- 2.1 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) als Höchstmaß (2.5 PlanZVO)
  - 2.2 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO) als Höchstmaß (2.5 PlanZVO)
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16,17 und 19 BauNVO) als Höchstmaß (2.7. PlanZVO)
  - 2.4 Traufhöhe als Höchstmaß
  - 2.5 Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen  
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- Bauweise
    - Offene Bauweise (3.1 PlanZVO)
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (3.1.1 PlanZVO)
  - Überbaubare Grundstücksflächen
    - Baugrenze (3.5 PlanZVO)
    - Baulinie (3.4 PlanZVO)
  - Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung
- Sonstige Planzeichen
    - 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB, 15.13 PlanZVO).

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 LBauO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

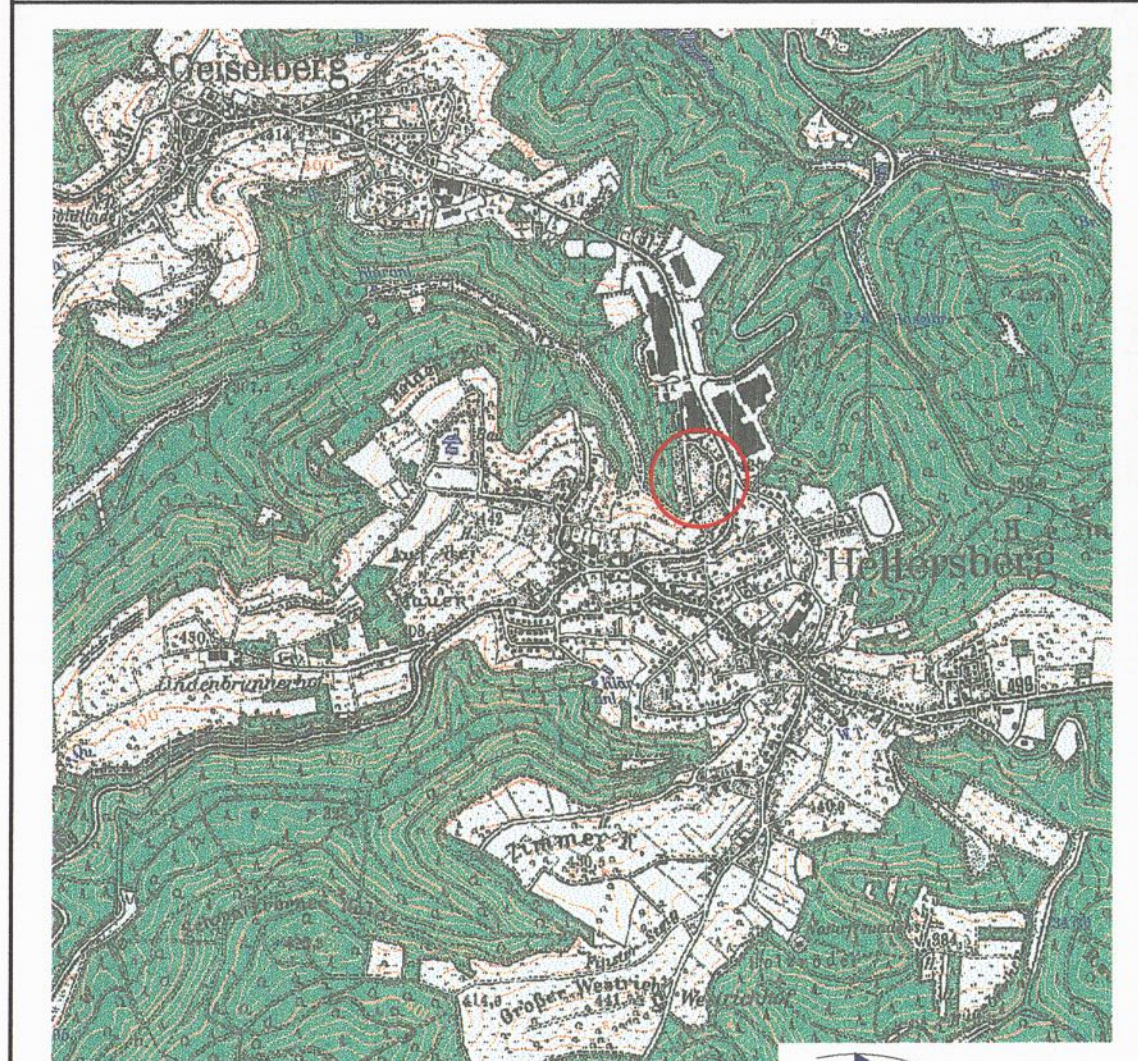
- 50 - 55 ° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß nur Satteldächer zulässig

### C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

### D. Weitere Erläuterungen

z.B. 10,0 Maßangaben in Meter



Projekt: <b>Bebauungsplan "Ringstraße"</b> Ortsgemeinde Heltersberg		Anderungen		Bearb.	Datum
Bauherr: Ortsgemeinde Heltersberg					
Planinhalt: Bebauungsplan					
Bearbeiter: Jochum	Gezeichnet: Sester				
Projektnummer: BP52	Datum: November 2001	Stempel / Datum			
Blattnummer: - 1 -	Maßstab: 1:500				
Maßnahmenträger:	Ingenieurbüro:	Hauptstraße 46, 67716 Heltersberg Tel. 06333/600 81 Fax: 600 82			