

# Textfestsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzung festgesetzt:

### Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

und Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung in WA, MD

Grund- und Geschossflächen nach § 16 BauNVO gem. der jeweiligen Nutzungsschablone. Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Baugrenzen und der Grundflächenzahl.

## 3. Dachneigungen

Bauweise	Dachneigung in Grad	
MD II	30° - 42°	Bei eingeschossiger Bauweise
WA II	15° - 30°	Bei zweigeschossiger Bauweise

### 3. Dachneigungen

Bauweise	Dachneigung in Grad	
MD II	30° - 42°	Bei eingeschossiger Bauweise
WA II	15° - 30°	Bei zweigeschossiger Bauweise

### 4. Dachform

Sattel- und Walmdächer

### 5. Drempel

Äußerlich sichtbare Drempel bis 75 cm sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

### 6. Sockelhöhen

Sichtbare Sockelhöhen sind bis 60 cm über OK-Straße bzw. OK-Urgelände zulässig.

### 7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden von der Landesbauordnung (LBO) Rheinland-Pfalz geregelt.

Bei Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden, die einen Grenzabstand von mind. 3 m haben, kann die Firstrichtung und die Dachneigung (bis zur auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Dachneigung) frei gewählt werden.

Garagen und eingeschossige Nebengebäude, die ohne seitlichen Grenzabstand nach § 8 LBO errichtet werden, erhalten grundsätzlich ein Flachdach.

Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. einen Abstand von 5,50 m in Einfahrtrichtung haben.

### 8. Grünordnung

Einzäunungen entlang der Straßengrenze mit Mauern über 50 cm und Zäunen über 1,20 m ab OK-Straßenniveau sind unzulässig. Vorgärten dürfen bis max. 70 % befestigt werden. Der Rest ist als Ziergarten zu nutzen und offen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Sichtdreiecke: Bepflanzungshöhe ≤ 50 cm

Je Baugrundstück sind mind. 2 großkronige Obst- oder einheimische Laubbäume zu pflanzen (z.B. Ahorn, Eiche, Buche etc.).

Hinweise:

Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen:

a) öffentl. Grünflächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen (Tief- und Hochbau) Maßnahmen bzw. Erdarbeiten.

b) private Grünflächen spätestens ein Jahr nach Erstellung des Rohbaues.