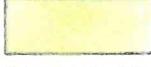


Ortsgemeinde Dreisen

Bebauungsplan „Weinkaufsäcker + Auf der Steig – 3. Bauabschnitt“



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. replant	
	Grundstücksgrenze wegfallend	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Baugrenze	
	Gebäude vorhanden (mit Firstrichtung)	
	Gebäude geplant (mit zwingend festgesetzter Firstrichtung)	
	Überbaubare Grundstücksfläche	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)	
	Garage	
WA	Allgemeines Wohngebiet	
z.B. 	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	
	Offene Bauweise	
	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl	} als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ z.B. 0,5	Geschoßflächenzahl	

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und BauNVO i.d. F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit 123 Abs. 1 u. 5 sowie mit § 129 Abs. 4 LBauO i.d.F. v. 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264).

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Bebauungsplan „Weinkaufsäcker + Auf der Steig – 3. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Dreisen

Textliche Festsetzungen

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und BauNVO i.d. F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs.4 BBauG i.V. mit 123 Abs.1 u.5 sowie mit § 129 Abs.4 LBauO i.d.F. v. 20.Juli 1982 (GVBl. S. 264).
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Wohngebäude dürfen nach § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

A.2. Maß der baulichen Nutzung

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorn und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 17 Abs. 5 LBauO, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die Abstandsvorschriften der LBauO sind zu beachten.

A.3. Garagen, Nebengebäude

- 3.1 Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. An den im Plan vermerkten Stellen ist ein Bau von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Bauwiche zulässig.
- 3.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m² überbaubarer Fläche unter Einhaltung der Abstände der LBauO zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

A.4. Stellplätze

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der LBauO.

A.5. Grünflächen

- 5.1 Die Vorgärten der privaten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigt werden, als Ziergarten anzulegen. Dabei muß die Pflanzfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- 5.2 Zur Durchgrünung des Baugebietes ist die Pflanzung aller heimischen Baum- und Straucharten wahlweise zu verwenden.

A.6. Böschungen

Sofern beim Anlegen der Straßen durch Abgrabungen oder Anschüttungen Böschungen entstehen, sind diese auf den privaten Grundstücken zu dulden. Die Vorgärten sind ggf. bis auf die Straßenhöhe aufzufüllen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

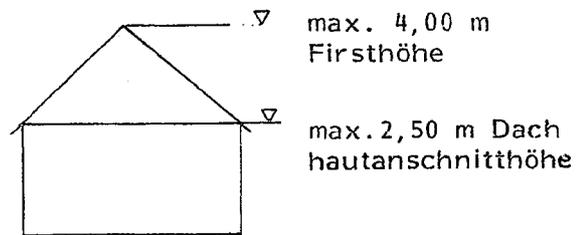
B.7. Dächer

7.1 Dachformen und Dachneigungen

Wohngebäude	: Satteldach oder Walmdach 28°-38°
Garagen	: Flachdach oder flachge- neigtes Dach 8°-10° oder Dachform und -neigung in Anpassung an das Hauptgebäude
Nebengebäude	: Dachform und -neigung in Anpas- sung an das Hauptgebäude.

Bei den Nebengebäuden darf die Dachhautanschnitthöhe höchstens 2,50 m ab Oberkante Gelände, die Firsthöhe max. 4,00m -in Angleichung von Form und Farbe an das bestehen de Hauptgebäude - betragen.

Schematische Darstellung:



7.2 Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

Bei Winkelbauten muß die Firstrichtung der längeren Gebäudeseite der im Plan angegebenen Firstrichtung entsprechen.

7.3 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise können für kleinere Dachteile auch Neigungen bis 60° gewählt werden.

7.4 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Aufbauten darf auf jeder Hausseite 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

7.5 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt jedoch die Längenbeschränkung wie bei Ziffer 7.4.

7.6 Bei der Eindeckung geneigter Dächer ist kein Asbestzement zulässig. Zulässig sind nur Beton und Tonziegel. Die Dacheindeckung hat in rotbraunen bis dunkelbraunen Farbtönen zu erfolgen. Schwarz- und anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

7.7 Zur Nutzung von Sonnenenergie können die Dächer entsprechend ausgebildet werden.

B.8. Sockel, Kniestöcke

8.1 Die Sockelhöhe darf -gemessen zwischen OK Fußweg und OK Kellergergeschoß-Rohdecke (Meßpunkt in Gebäudemitte) - 0,80 m nicht überschreiten.

- 8.2 Kniestöcke sind mit einer Höhe von max. 0,75 m · gemessen zwischen OK Erdgeschoß-Rohdecke und OK Fußpfette · zulässig. Kniestöcke, die sich zwingend aus dem Grundriß ergeben (verspringende Gebäudefluchten), sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m, jedoch nur für max. 1/3 der Gebäudelänge, zugelassen.

B.9. Einfriedungen

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen und den beiden Seiten bis zur vorderen Baugrenze darf das Maß von 1 m · gemessen ab OK-Fußweg · nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m betragen.

Im Bereich der Sichtwinkel dürfen die Einfriedungen die Sicht nicht behindern.

- 9.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht, geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.

- 9.3 Die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

H I N W E I S E

10. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern, Garagen und Grundstücksteilungen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.
11. Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind gemäß Nachbarrechtsgesetz um 0,50 m zurückzusetzen.
12. Bei der Erstellung der Neubauten sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund) zu berücksichtigen.
13. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.