

**Zeichnerische Festsetzungen zum  
Bebauungsplan "Am Schlossberg - 1. Änderung"  
Gemeinde Altleiningen  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**





**Textliche Festsetzungen zum**  
**Bebauungsplan "Am Schlossberg - 1. Änderung"**  
**Gemeinde Altleiningen**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

---

**HINWEIS:**

**Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten Textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie die Begründung.**

---

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanzV'90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. 2003, S. 396)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchGNeuregG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.70), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. 2004, S. 275)

## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausserhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Das III. Vollgeschoss ist nur im Kellergeschoss zulässig.

#### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Gemäß Planeintrag wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude an allen Grundstücksseiten als Grenzbauten errichtet werden.

Im Plangebiet sind entsprechend des Planeintrages nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO

Im "Mischgebiet" sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder zwischen Strassenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante (d.h. Wohngebäude oder Garagengebäude) zulässig.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 88 LBauO

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**

#### **1.1 Fassadengestaltung**

Bei Instandsetzungen muß der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassade einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Die Verwendung von Materialien, die die Gestaltungsart der Häuser und das Siedlungsbild stören, ist unzulässig.

Fassadengliederungen, sichtbares Holzwerk, Gesims, Sichtmauerwerk u.a. dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.

##### **1.1.1 Zulässig sind :**

- Fassadenflächen in Putz, in Sandstein oder konstruktivem Sichtfachwerk,
- Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen oder natursteinähnlichen Materialien.

##### **1.1.2 Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:**

- Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen u.ä. Nachahmungen,
- Verkleidungen jeder Art,
- Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe,
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen),
- durchsichtige Kunststoffe und Glasbausteine.

##### **1.1.3 Ausnahmen und Einschränkungen**

- Ausnahmsweise können kleinteilige Blechverkleidungen, insbesondere an Giebelwänden, gestattet werden,
- Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist,
- Schaukästen dürfen nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

#### 1.1.4 Farbgestaltung

Fassaden sind farblich so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassade harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig.

Fenstergesimse sind farblich abzusetzen.

#### 1.2 Fenster und sonstige Öffnungen

Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Strassenbild angepasst sein. Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgrenzbaren Fassadenabschnittes müssen Fenster und Türen einheitlich gestaltet sein.

Rolläden-, Jalousetten- und Rollgitterkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Klappläden und Sandsteingesimse sind zu erhalten.

Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format im Verhältnis von 1 : mindestens 1,25 aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das historische Bild des Gebäudes dies vorgibt (z.B. bei bestehenden Sandsteingesimsen von Hoftoren).

Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch Pfeiler von mindestens 24 cm Breite zu unterbrechen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und mit einem mindestens 50 cm hohen Sockel - gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche - zulässig.

#### 1.3 Vorbauten und Markisen

Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Balkone, Loggien und Brüstungen sind unzulässig. Erker sind zulässig, wenn sie dem historischen Bild der Fassade entsprechen.

Sonnenmarkisen dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Markisenform ist der Fensteröffnung anzupassen. Markisen als Werbeträger sind nicht zulässig.

#### 1.4 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 45° Neigung auszuführen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Für die Dacheindeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis rotbraun), unglasierte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Flach- und Pultdächer auf Hauptdachflächen sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig. Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie haben sich in Lage, Grösse, Material und Farbgebung in die Dachlandschaft einzufügen. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 % einer Dachseite in Anspruch nehmen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und die Traufkante nicht unterbrechen. Zwerchgiebel sind zulässig.

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster etc.) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen. Sie sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Allgemein zulässig sind jedoch Lüftungsfenster bis zu einer Grösse von 0,25 qm.

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie bzw. Schornsteine und Kaminköpfe sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unterordnen. Sie sollen das Bild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigen.

### **1.5 Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO**

Werbeanlagen sind nur als handwerkliche Wahrzeichen, Symbole und Wappen in Stahl / Schmiedeeisen, Kupfer, Holz oder als Emaillearbeiten an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen.

### **1.6 Antennen § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO**

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.

Parabolantennen sind unzulässig, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden kann.

## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Stellflächen und Zugänge sollen mit einem zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag, bevorzugt Naturstein mit Fugen, versehen werden.

Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten bzw. eingebürgerte Laubgehölze zulässig.

### **2.2 Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

## Hinweise

**1. Archäologische Funde**

Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

**2. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

**3. Regenwasserversickerung**

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig erfolgen. Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern.

**Ausgefertigt:**

Altleiningen den, 26.09.2006

.....

(Ortsbürgermeister)