

04/07

**Zeichnerische Festsetzungen zum**

**Bebauungsplan**

**"An der Eiche - 2. Änderung"**

**Ortsteil Höningen Gemeinde Altleiningen**

**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**





04/07

**Textliche Festsetzungen zum**

**Bebauungsplan  
"An der Eiche - 2. Änderung"**

**Ortsteil Höningen 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 12.05.2005 (GVBl. S. 154)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 353)

## Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 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) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt vor der schmaleren Verkehrsfläche. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

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

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den vorderen oder seitlichen Abstandsflächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wie folgt begrenzt:

- für Einzelhäuser sind maximal drei Wohnungen pro Gebäude zulässig
- für Doppelhäuser sind maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

- 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Die im Plan als 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnstrasse' ausgewiesenen Flächen sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuss- und Radwege niveaugleich auszubauen.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 88 LBauO
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
- 1.1 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Holzhäuser sind ebenfalls zulässig.
- 1.2 Dachgestaltung**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 45 ° Neigung auszuführen und mit Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Flach- und Pultdächer auf Hauptdachflächen sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.  
  
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.
- 2. Gestaltung von Stellplätzen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**  
Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes in wasserdurchlässiger Decke auszuführen.  
  
Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf maximal 70 % der Grundstücksbreite zulässig.
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
- 3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
- 3.2 Abfallbehälter**  
Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen. 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 ist an das vorhandene System anzuschließen.

**3. Erdaushub**

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

### Ausgefertigt:

Altleiningen den,.....

.....  
(Ortsbürgermeister)