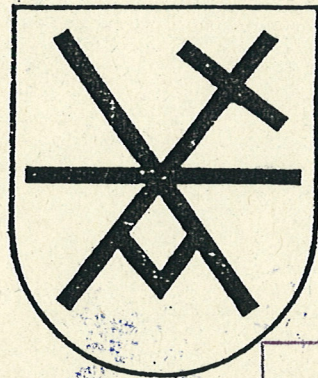


GEMEINDE BOBENHEIM AM BERG



ZUR VERFÜGUNG
VOM: 07. 11. 1995
AZ.: 610-131.631.806-M1.
E1-00

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN

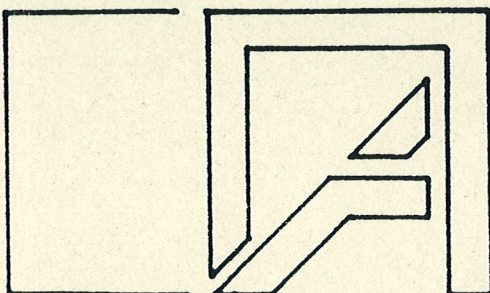
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

AM BÜSCHELBERG

ÄNDERUNG I

ENDGÜLTIGE FASSUNG 29.06.95



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
67256 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

I FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST IN DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNG MIT GESTRICHELTER LINIE UMFAHREN.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART.1 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993, IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART.3 INVESTITIONS-UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993.

1. ZEICHNERISCHER TEIL

- 1.1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

2. SCHRIFTLICHER TEIL

- 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- 2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- 2.4. HINWEIS DES LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1-3 BAUGB)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. NR. 1 BAUGB +
§ 1 BAUNVO (4+5)

REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BAUNVO

- (1) REINE WOHNGEBIETE DIENEN DEM WOHNEN.
- (2) ZULÄSSIG SIND WOHNGEBÄUDE.
AUSNAHMEN NACH § 3 ABS. 3 BAUNVO SIND NICHT BESTANDTEIL DES
BEBAUUNGSPLANES UND DAMIT NICHT ZULÄSSIG.

B) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB
I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO)

FESTLEGUNG GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN ALS HÖCHSTWERT.
GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN 100 m².
GRÖSSE DER GESCHOSSFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN 170 m².
DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN ALS VOLLGESCHOSSEN, EIN-
SCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDE TREPPENRÄUME UND UMFASSUNGSWÄNDE
SIND VOLLSTÄNDIG MITZURECHNEN.
DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER ÜBER-
BAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE VORSCHRIFTEN DER LBAUO NICHT ZU
ZU EINER GERINGEREN AUSNUTZUNG ZWINGEN.

C) BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

DIE BAUWEISE WIRD GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN WIE FOLGT
FESTGELEGT:

GEBIET A: OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAUGRENZEN (§ 23
ABS. 3 BAUNVO) ZU ERRICHTEN.
AUSNAHME: BEREITS BESTEHENDE GEBÄUDE.

E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB)

GARAGEN SIND AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN IN TIEFE DER SEITLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN DER GEBÄUDE UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ODER GEBÄUDEINTEGRIERT ZULÄSSIG. GARAGEN DÜRFEN EINE GESAMTLÄNGE VON 8,00 m NICHT ÜBERSCHREITEN. NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS.1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

PRO BAUGRUNDSTÜCK SIND ZUSÄTZLICH ZUR GARAGE MAX. 2 STELLPLÄTZE MIT EINER FLÄCHE VON 3 x 5 m ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARTENHÄUSCHEN UND / ODER PERGOLEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 16 m² FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 m² FÜR LETZTERE ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VORSCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN.

F) ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 ABS.1 NR.6 BAUGB)

IM GEBIET "A" SIND NUR ZWEI WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.

G) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, SOWIE FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEND DEM EINTRAG IN DIE PLANZEICHNUNG FESTGESETZT.

ZUR GLIEDERUNG DES STRASSENRAUMES UND AUS GRÜNDEN DER SICHERHEIT DES FLIESSENDEN UND RUHENDEN KRAFTFAHRZEUGVERKEHRS, SOWIE DER ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMER, SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN STELLEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. (VGL. AUCH PUNKT 2.2)

H) FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 ABS. 1 NR.26 BAUGB)

PARALLEL ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE KANN EINE FLÄCHE BIS ZU EINER BREITE VON 1,0 m ZUR HERSTELLUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.

I) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BBAUG

BEZUGSHÖHE $\pm 0,00$ IST OK VORHANDENES NATÜRLICHES GELÄNDE DER STRASSENSEITIGEN BAUGRENZE IN GEBÄUDEMITTE BZW. GARAGENMITTE.
DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS DARF EINE HÖHE VON $+ 2,00$ m AUF DER BERGSEITE UND $+ 0,30$ AUF DER TALSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

DIE LBAUO §2 ABS.4 IST BEI HÄNGIGEM GELÄNDE ZU BEACHTEN.

VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG.

DIE TRAUFHÖHE DARF TALSEITIG AN DER STRASSESEITE EINE HÖHE VON $+ 4,50$ m, BEZOGEN AUF DIE BEZUGSHÖHE NICHT ÜBERSCHREITEN.

BERGSEITIG AN DER STRASSESEITE DARF DIE HÖHE MAX. $+ 6,00$ m ÜBER DER BEZUGSHÖHE BETRAGEN.

BEI VERSÄTZEN IN DER GEBÄUDEFLUCHT, DIE WENIGER ALS 40 % DER GEBÄUDELÄNGE BETRAGEN, DARF DIE ANGEGEBENE HÖHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

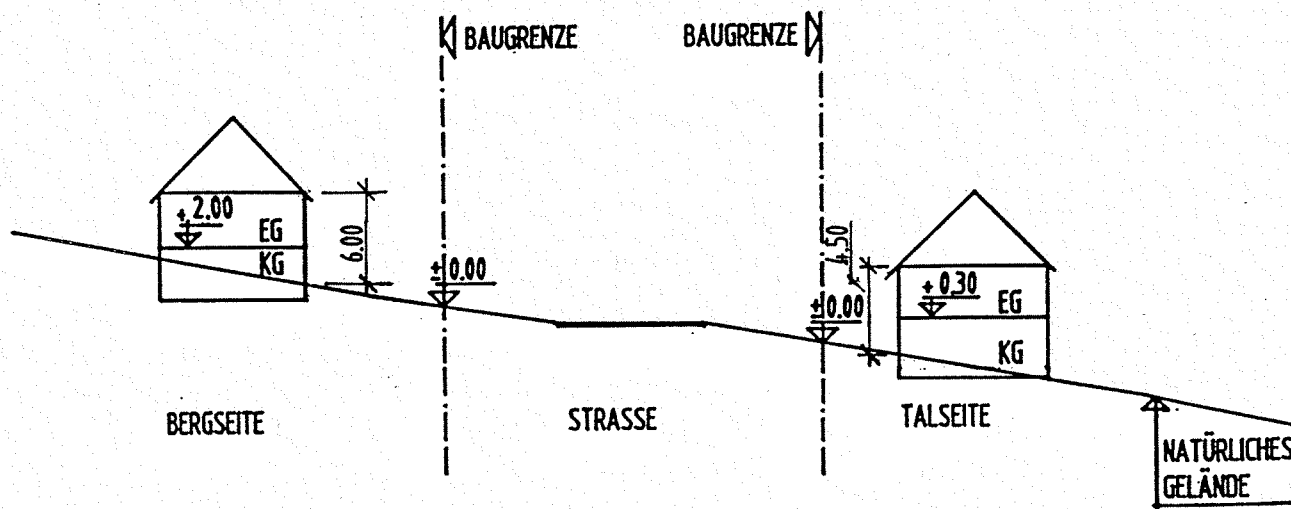
DIE HÖHE DES KNIESTOCKES WIRD BEGRENZT AUF 1,00 m.

DIE HÖHE DES KNIESTOCKES WIRD ERMITTELT ALS MASZ VON OBERKANTE ROHDECKE BIS OBERKANTE SPARREN AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND.

BEI GEBÄUDERÜCKSPRÜNGEN, DIE WENIGER ALS 40 % DER GEBÄUDELÄNGE BETRAGEN, DARF DIE ANGEGEBENE HÖHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT $+ 10,00$ m ÜBER DER BEZUGSHÖHE.

HINWEIS: KELLERGESCHOSSE DER BAULICHEN ANLAGEN SIND AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN VERHÄLTNISSE NICHT IMMER IM FREIEN GEFÄLLE AN DAS ÖFFENTLICHE KANALNETZ ANZUSCHLIESSEN UND ZU ENTWÄSSERN. FÜR DIE IM UG ANGEORDNETEN NASSRÄUME SIND ENTSPRECHENDE ABWASSERHEBEANLAGEN VORZUSEHEN. (VERGL. DIN 1986 "ENTWÄSSERUNGSANLAGEN FÜR GEBÄUDE + GRUNDSTÜCKE")



2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.2.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR 20 BAUGB)

2.2.1.1 OBERFLÄCHENWASSER

SÄMTLICHES AUF DEN PRIVATEN FLÄCHEN ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSER IST AUF DIESEN FLÄCHEN ZURÜCKZUHALTEN UND ENTWEDER FÜR BRAUCHWASSERZWECKE ZU SAMMELN ODER ÜBER GEEIGNETE FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN DEM GRUNDWASSER ZUZUFÜHREN. UNABHÄNGIG VON DIESER FESTSETZUNG SIND DIE WASSERRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN EINZUHALTEN UND AUS DIESEM GRUNDE DIE VORGESEHENE FORM DER OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG MIT DER ZUSTÄNDIGEN WASSERBEHÖRDE VOR PLANUNG UND AUSFÜHRUNG ABZUSTIMMEN.

2.2.1.2 PLATZ- UND WEGEBELÄGE

ZUR VERWENDUNG KOMMEN DÜRFEN NUR BELAGSMATERIALIEN DIE TEILDURCHLÄSSIG BZW. DURCHLÄSSIG SIND. NICHT ZULÄSSIG SIND ASPHALT UND ORTBETON.

2.2.1.3 BODENSCHUTZ

AUS GRÜNDEN DES BODENSCHUTZES IST IN DEN FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN DAS HERBSTLICHE FALLLAUB ZU BELASSEN.

2.2.1.4 OBERFLÄCHENGESTALT

ZUR WAHRUNG DES GEBIETSCHARAKTERS WERDEN STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN AUS NATÜRLICHEN STEINEN AUF MAXIMALE HÖHE VON 1,60m BEGRENZT. ZUM ABFANGEN GRÖßERER HÖHENUNTERSCHIEDE SIND STUFIGE STÜTZMAUERN ODER BÖSCHUNGEN ANZULEGEN, DIE ZWISCHEN DEN EINZELNEN STUFEN BERMEN MIT EINER MINDESTBREITE VON 1,50m AUFWEISEN MÜSSEN. STÜTZMAUERN SIND VOLLFLÄCHIG MIT KLETTER- ODER HÄNGEPFLANZEN ZU BEGRÜNEN. BERMEN SIND VOLLFLÄCHIG MIT PFLANZEN ENTSPRECHEND DEN LISTEN B UND C UND SOWEIT NICHT PUNKT 2.2.2 ZUTRIFFT AUCH MIT SONSTIGEN PFLANZEN ZU BEGRÜNEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

2.2.1.5 PESTIZIDANWENDUNG

AUS GRÜNDEN DER BESONDEREN SENSIBILITÄT DES GEBIETES IST EINE ANWENDUNG VON PFLANZENSCHUTZMITTELN UND CHEMISCHEN UNKRAUTVERTILGERN INNERHALB DER GELTUNGSGRENZE NICHT ZULÄSSIG.

2.2.1.6 FLORENVERFÄLSCHUNG/ PFLANZLISTEN

AUS GRÜNDEN DER FLORENERHALTUNG INNERHALB DES SENSIBLEN BAUGEBIETES WERDEN IN DEN DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN NUR BESTIMMTE PFLANZARTEN ZUGELASSEN (VGL. PUNKT 2.2.2)

PFLANZAUSWAHLLISTE A (LAUBBÄUME)

TRAUBENEICHE	QUERCUS PETREAE
STIELEICHE	QUERCUS ROBUR
ROTBUCHE	FAGUS SYLVATICA
EDELKASTANIE	CASTANEA SATIVA
HAINBUCHE	CARPINUS BETULUS
SPITZAHORN	ACER PLATANOIDES
HOLZAPFEL	MALUS SYLVESTRIS
WILDBIRNE	PYRUS COMMUNIS
SÜSSKIRSCH	PRUNUS AVIUM
SPEIERLING	SORBUS DOMESTICA
EBERESCHE	SORBUS AUCUPARIA
WALNUSS	JUGLANS REGIA

PFLANZAUSWAHLLISTE B (STRÄUCHER)

HASELNUSS	CORYLUS AVELLANA
SCHLEHE	PRUNUS SPINOSA
WEISSDORN	CRATAEGUS MONOGYNA
LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
WOLLIGER SCHNEEBALL	VIBURNUM LANTANA
PFÄFFENHÜTCHEN	EUONYMUS EUROPÆUS
ALPENJOHANNISBEERE	RIBES ALPINUM
SALWEIDE	SALIX CAPREA

PFLANZAUSWAHLLISTE C (SONSTIGE)

WALD-HAINSIMSE	LUZULA SYLVATICA
SCHARFSCHWINGEL	FESTUCA OVINA
SALOMONSIEGEL	POLYGONATUM ODORATUM
BUSCHWINDRÖSCHEN	ANEMONE NEMOROSA
WALD-ERDBEERE	FRAGARIA VESCA
MAIGLÖCKCHEN	CONVALLARIA MAJALIS
LUNGENKRAUT	PULLMONARIA ANGUSTIFOLIA
STEINSAME	LITHOSPERMUM PURPUREOCAERULEUM
NIESWURZ	HELEBORUS FOETIDUS
WURMFARN	DRYOPTERIS FILIX MAS
EFEU	HEDERA HELIX
GOLDNESSEL	LAMIUM GALEOBDOLON

2.2.1.7 FASSADENBEGRÜNUNG

UM DIE BAUKÖRPER IN DIE UMGEBENDE LANDSCHAFT EINZUBINDEN SIND GARAGEN-
WÄNDE VOLLFLÄCHIG UND DIE SONSTIGEN FASSADEN MIT MIND. 25 % FLÄCHEN-
ANTEIL DURCH KLETTER- UND RANKPFLANZEN ZU BEGRÜNEN UND MIT ERSATZVER-
PFLICHTUNG DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

2.2.1.8 ERSATZMASSNAHMEN FÜR NICHT AUSGLEICHBARE BEEINTRÄCHTIGUNGEN
VON NATUR UND LANDSCHAFT (ZUORDNUNGSFESTSETZUNG NACH § 8a
BNatschG)

DIE MIT "E" GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES SIND DEN BAUFLÄCHEN UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN ALS
FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN ZUGEORNET.

DIE FLÄCHE HAT EINE GRÖSSE VON 2.200 m².

AUF DIESER FLÄCHE SIND GRÜNSTRUKTUREN IN FOLGENDEM VERHÄLTNIS HERZU-
STELLEN BZW. MIT ERSATZVERPFLICHTUNGEN ZU ERHALTEN:

CA. 30 %

WIESE ALS EINSCHÜRIGES UNGEDÜNGTES GRÜNLAND MIT EINMALIGER
MAHD NICHT VOR DEM 1. JULI JEDEN JAHRES

CA. 20 %

GEHÖLZFLÄCHE AUS EINHEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN STRÄUCHERN

CA. 50 %

SUKZESSIONSFLÄCHE OHNE REGELMÄSSIGE PFLEGE MIT LEDIGLICH GE-
GELEGENTLICHEN STEUERNDEN PFLEGEMASSNAHMEN WIE Z.B. ENTFERNEN
VON NICHTHEIMISCHEN PFLANZENARTEN ODER ÄHNL. NACH VORHERIGER
ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN LANDESPFLEGEBEHÖRDE.

BAUM- UND STRAUCHFÄLLUNGEN SIND NUR IM RAHMEN DER GESETZLICH VORGE-
SCHRIEBENEN VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT ZULÄSSIG UND MIT DER UNTEREN
LANDESPFLEGEBEHÖRDE VOR AUSFÜHRUNG ABZUSTIMMEN.

2.2.2 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB)

UM DEN CHARAKTER DES GEBIETES ZU WAHREN, WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

AUF DEN IM PLAN DARGESTELLTEN UND UMGRENZETEN FLÄCHEN IST DER VORHANDENE BAUM- UND STRAUCHBEWUCHS MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU ERHALTEN. SOWEIT KEIN STRAUCH- BZW. BAUMBESTAND VORHANDEN IST, IST DIESER ALS GESCHLOSSENER BESTAND ZU BEGRÜNDEN IN EINEM MISCHUNGSVERHÄLTNIS VON 4 STRÄUCHERN ZU EINEM LAUBBAUM. ZU VERWENDEN SIND AUSSCHLIESSLICH GEHÖLZARTEN DER LISTE A UND B. SOWEIT IM RAHMEN VON VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN DIE BESEITIGUNG VON BÄUMEN ODER STRÄUCHERN UNUMGÄNGLICH IST, SIND DIESE DURCH NEUPFLANZUNGEN ZU ERSETZEN. HIERBEI IST PRO GEFÄLTEM BAUM EIN LAUBBAUM DER LISTE A IN DER GRÖSSE: 2 BIS 3 MAL VERPFLANZT, STAMMUMFANG IN 1m HÖHE 16-18 cm UND PRO GEFÄLTEM STRAUCH DREI STRÄUCHER DER LISTE B IN DER GRÖSSE 2 MAL VERPFLANZT, HÖHE 100 - 150 cm ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. ZUSÄTZLICH ZU DEN GEHÖLZEN KÖNNEN STANDORTGERECHTE STAUDEN, GRÄSER UND FARNE DER LISTE C ANGEPLANTZT WERDEN (PFLANZENLISTE UNTER PUNKT 2.2.1.6)

DIE IM PLAN ALS ZU ERHALTEN DARGESTELLTEN EINZELBÄUME SIND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. SOWEIT IM RAHMEN VON VERKEHRSSICHERHEITSMASSNAHMEN DIE BESEITIGUNG VON SOLCHEN BÄUMEN UNUMGÄNGLICH IST, SIND DIESE DURCH NEUPFLANZUNGEN ZU ERSETZEN. HIERBEI SIND PRO GEFÄLTEM BAUM ZWEI LAUBBÄUME DER LISTE A IN DER GRÖSSE: 2 BIS 3 MAL VERPFLANZT, STAMMUMFANG IN 1m HÖHE 16-18 cm ANZUPFLANZEN.

AN DEN IM PLAN DARGESTELLTEN STELLEN SIND EINHEIMISCHE LAUBBÄUME DER LISTE A ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNGEN ZU UNTERHALTEN. ZU VERWENDEN SIND BÄUME IN DER GRÖSSE: 2 BIS 3 MAL VERPFLANZT, STAMMUMFANG IN 1m HÖHE 16-18 cm.

IM ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUM SIND TRAUBENEICHEN (QUERCUS PETRAEAE) IN DER GRÖSSE: HOCHSTAMM 3 x VERPFLANZT MIT BALLE 18-20 cm STAMMUMFANG. PRO BAUM MUSS HIERBEI EINE BAUMSCHEIBE MIT EINER MINDESTGRÖSSE VON 6 m² ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN.

BEIM PFLANZEN VON BÄUMEN IM BEREICH VON UNTERIRDISCHEN VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND DIE MINDESTABSTÄNDE NACH JEWEILIGER TECHNISCHER VORSCHRIFT EINZUHALTEN ODER BESONDERE SCHUTZMASSNAHMEN MIT DEN VERSORGUNGS TRÄGERN ABZUSTIMMEN.

2.2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SOWEIT DIE SONSTIGEN PRIVATEN FREIFLÄCHEN NICHT FÜR PLATZ- UND WEGEFLÄCHEN, FÜR STELLPLATZFLÄCHEN, NUTZGARTEN ODER RASENFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN, SIND DIESE ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 2.2.2 ZU BEGRÜNEN UND ZU UNTERHALTEN. ZUSÄTZLICH ZU DEN IN DEN LISTEN A, B, C GENANNTEN PFLANZARTEN KÖNNEN AUCH ANDERE ARTEN HIER VERWENDUNG FINDEN. KONIFEREN DÜRFEN JEDOCH NUR MAXIMALEN FLÄCHENANTEIL VON BIS ZU 10 % DIESER FLÄCHEN EINNEHMEN. FICHTEN, TANNEN UND SONSTIGE KONIFEREN ALS GRENZHECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

- LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) VOM 28. NOVEMBER 1986
(GVBL. 1987 S.48) IN DER FASSUNG VOM 01. APRIL 1991

2.3.1 AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 ABS.1 NR.1 LBAUO)

DACHFORM:

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. PLANEIN-
TRAG SATTELDÄCHER, ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte DÄCHER, SO-
WIE WALMDÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS
30 cm NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST SEIN. DER HAUPTFIRST SOLL VON EINEM
GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN.
AUF GARAGEN, DIE IM BAUWICH ERRICHTET WERDEN, SIND FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

DACHNEIGUNG:

DIE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER IST FESTGESETZT GEM. PLANEINTRAG MIT
30° - 40° (ALTE TEILUNG).
BEI GEBÄUDEN MIT ZUSAMMENGESetzten SATTELDÄCHERN DÜRFEN DIE DACHNEIG-
UNGEN NICHT VONEINANDER ABWEICHEN.
DIE EINZELNEN DACHSEITEN EINES DACHES MÜSSEN EBENFALLS GLEICHE NEIGUNGS-
WINKEL AUFWEISEN.

DACHEINDECKUNG:

ZULÄSSIG SIND NUR ROT- UND BRAUNTONIGE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE ALS
DACHEINDECKUNG. SCHWARZE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN SIND
NICHT ZULÄSSIG.
DACHBEGRÜNUNGEN SIND ZULÄSSIG UND ERWÜNSCHT.

DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

DER DACHÜBERSTAND MUSS AN DER TRAUFLSEITE MEHR ALS 50 CM UND AM ORTGANG
MEHR ALS 20 CM BETRAGEN.

GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTEN UND DACHFENSTERN:

DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND NUR IM 1. DACHGESCHOSS ZULÄSSIG.
ZUR GLIEDERUNG DER DACHFLÄCHEN IST EINE KOMBINATION AUS MEHREREN (HÖCH-
STENS 3 STÜCK) DACHAUFBAUTEN MÖGLICH. STRASSESEITIG DARF DIE EINZEL-
BREITE NICHT MEHR ALS 1,50 m BETRAGEN.
DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUSS MINDESTENS 3,00 m BETRAGEN.
ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HÖCHSTENS ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER ZU-
LÄSSIG. IHRE EINZELGRÖSSE DARF 1,50 m² NICHT ÜBERSCHREITEN.
DACHEINSCHNITTE ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ALS LOGGIA ODER DACH-
BALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ABGE-
WANDTEN SEITE SIND DACHEINSCHNITTE UND/ODER DACHAUFBAUTEN BIS ZU EINER
GRÖSSE VON 40% DER LÄNGE DES DACHES ZULÄSSIG. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM
ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,50 m BETRAGEN.

2.3.2 FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 86 ABS.1 NR.1 LBAUO)

FENSTERÖFFNUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM:

ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND FENSTER SO ZU GESTALTEN, DASS STEHENDE FORMATE ENTSTEHEN, D.H. DIE FENSTERHÖHE MUSS GRÖßER SEIN ALS DIE FENSTERBREITE. BREITERE FENSTERÖFFNUNGEN SIND MÖGLICH, DOCH SIND SIE DURCH RAHMENHÖLZER ODER PFEILER SO ZU GLIEDERN, DASS STEHENDE FENSTERFORMATE ENTSTEHEN.

FENSTERELEMENTE, SOWIE TÜREN UND TORE MIT METALLISCH GLÄNZENDER OBERFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

MÖGLICH SIND HOLZ, KUNSTSTOFF UND DUNKEL ELOXIERTES ODER FARBBESCHICHTETES LEICHTMETALL.

AUSSENWÄNDE:

FOLGENDE MATERIALIEN SOLLEN HAUPTSÄCHLICH VERWENDUNG FINDEN:

PUTZ ALS GLATT-O.REIBEPUTZ ODER KELLENWURPPUTZ, HOLZ, SANDSTEIN ODER SANDSTEINÄHNLICHE MATERIALIEN.

VON DER STRASSE AUS SICHTBARE MAUERN UND GARAGEN SIND IN SANDSTEINMAUERWERK ODER KELLENWURPPUTZ AUSZUFÜHREN. SICHTBETON IST NICHT ZULÄSSIG.

FARBGESTALTUNG DER FASSADEN:

DIE VERWENDUNG GRELLER FASSADENFARBE IST UNZULÄSSIG. VORGESCHLAGEN WERDEN ERDFARBEN IN PASTELLTÖNEN.

FOLGENDE MATERIALIEN SIND FÜR DIE AUSSENWÄNDE UNZULÄSSIG:

- MATERIALIEN MIT GLÄNZENDER OBERFLÄCHE, WIE Z.B. GLASIERTE FLIESEN ODER KERAMIKPLATTEN. AUSNAHME: FÜR GEBÄUDESOCKEL ODER ALS GLIEDERUNGSELEMENT IM ERDGESCHOSSE SIND MATTE KERAMIKPLATTEN IN ERDFARBEN MÖGLICH, DEREN PLATTENGRÖSSE JEDOCH NICHT GRÖßER IST, ALS DAS DIN-FORMAT EINES NF-ZIEGELSTEINES.
- KUNSTSTOFF-, FASERZEMENT-, TEERPAPP- ODER METALLAUSSENWANDVERKLEIDUNGEN, SOWIE VERKLEIDUNGEN AUS MARMOR ODER KUNSTSTEINPLATTEN. AUSNAHME: SENKRECHTE FLÄCHEN VON DACHGAUBEN
- GLASBAUSTEINE IN FENSTERN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM.

2.3.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO)

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN ODER NATURNAH ZU BEGRÜNEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER ALS NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN. (VERGL. AUCH 2.2.3)

STANDPLATZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ANGRENZEN, SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH IN DEN VORGÄRTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DASS SIE VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 86 LBAUO) Z.B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMÖDELLIERUNG.

IN DEN RANDBEREICHEN DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE HÖHEN AN BESTEHENDE GELÄNDEFORMEN ANZUGLEICHEN.

2.3.4 EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
(§ 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO)

FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER VORGÄRTEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM UND SEITLICH JEWEILS BIS ZUR VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR EINFRIEDUNGEN AUS HOLZ BIS ZU EINER HÖHE VON 80 cm ERLAUBT.

SONSTIGE GARTENFLÄCHEN, DIE ZUR ERHOLUNG DER BEWOHNER DIENEN, KÖNNEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR EINSEHBARKEIT, WIND USW. MIT HECKEN UND HOLZLAMELLEN ODER HOLZPALISADEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,80 m ABGEGRENZT WERDEN. ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN SIND NUR HECKEN IN VERBINDUNG MIT MASCHENDRAHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN HOLZPALISADEN, HOLZLAMELLEN ODER MAUERN ALS SICHT-, WIND- ODER SONNENSCHUTZ ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE EINE HÖHE VON 1,80 m UND EINE GESAMTLÄNGE VON 6,00 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI EINFRIEDUNGEN ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN WESTLICH DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN.

2.4 HINWEISE UND AUFLAGEN DES LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE

2.4.1 BEI VERGABE DER ERDARBEITEN, IN ERSTER LINIE FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN, HAT DER BAUTRÄGER/ BAUHERR DIE AUSFÜHRENDE BAUFIRMEN VERTRAGLICH ZU VERPFLICHTEN, UNS ZU GEBEBENER ZEIT RECHTZEITIG DEN BEGINN DER ARBEITEN ANZUZEIGEN, DAMIT WIR DIESE, SOFERN NOTWENDIG, ÜBERWACHEN KÖNNEN.

2.4.2 DIE AUSFÜHRENDE BAUFIRMEN SIND EINDRINGLICH AUF DIE BESTIMMUNGEN DES DENKMALSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZES VOM 23.03.1978 (GVBL. 1978, Nr.10, SEITE 159 ff) HINZUWEISEN. DANACH IST JEDER ZUTAGEKOMMENE ARCHÄOLOGISCHE FUND UNVERZÜGLICH ZU MELDEN, DIE FUNDSTELLE SOWEIT ALS MÖGLICH UNVERÄNDERT ZU LASSEN UND DIE GEGENSTÄNDE SORGFÄLLTIG GEGEN VERLUST ZU SICHERN.

2.4.3 ABSATZ 1 UND 2 ENTBINDEN BAUTRÄGER/ BAUHERREN JEDOCH NICHT VON DER MELDEPFLICHT UND HAFTUNG GEGENÜBER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE.