

F. ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN NACH LBauO

Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Dachform:

Dachform gem. Planeintrag Satteldächer, oder aus Satteldächer zusammengesetzte Dächer, als Dachform zulässig. Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung zwingend vorgeschrieben.

Nebenfirse sollen mindestens 30 cm niedriger als der Hauptfirse sein. Der Hauptfirse soll von einem Giebel zum anderen verlaufen. Krüppelwalme sind zulässig. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1/3 der Giebelhöhe betragen.

Auf Garagen sind begrünte Flachdächer, sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Satteldächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Bei Gebäude mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur rotonige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung.

Dachüberstand und Traufenausbildung:

Der Dachüberstand muss an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

Gestaltung von Dachaufbauten. Dacheinrichtungen und Dachfenster

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im ersten Dachgeschoß zulässig.

Einzelbreite der Gaube nicht mehr als 3.50 m, gemessen an der breitesten Stelle.

Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen sinngemäß.

Fassadengestaltung der baulichen Anlage (§ 88 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.

Außenwände:

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz als Glattputz oder Rauputz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu mindestens 30 von Hundert mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen, zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzfläche benötigt werden, dabei muss die Grünfläche mind. 50 % der Vorgartenfläche betragen.

Die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden dabei angerechnet. Mindestens die Hälfte der verwendeten Gehölze muss einheimisch und standortgerecht sein. An privaten Grünflächen, die an die freie Landschaft oder einen Feldweg angrenzen, sind auf eine Breite von 3,00 m ab Grundstücksgrenze ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze erlaubt.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit offen porigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für die Artenauswahl der Gehölze gelten die Angaben der Festsetzungen zur Grünordnung sinngemäß.

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Baum I oder II Ordnung zu pflanzen und als Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. -

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (§ 88 LBauO) z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.

Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig mit Ausnahme der Maßnahmen für Versickerungsmulden.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Strasse zulässig.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende Geländeformen anzugleichen.

Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf einschl. Sockel eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Einfriedungen entlang der jeweiligen Erschließungsstrasse dürfen einschl. Sockel 1,00 m, gemessen ab OK Straßenbelag, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als max. 0,40 m betragen.

An der jeweiligen Erschließungsstrasse ist die Errichtung von Stützmauern untersagt. Das Geländeniveau des Vorgartenbereiches ist dem Straßenniveau anzupassen.

An allen Grenzen sind die Einfriedungen transparent auszubilden. Geschlossene Konstruktionen aus Beton, Holz oder Metall sowie Mauern sind nur für Sockel bis 40 cm Höhe und als Sichtschutz bis 6,00 m Länge nur auf einer Grenze zulässig.

Für die an die Ausgleichsfläche bzw. an die freie Landschaft angrenzende Grundstücksseiten sind nur transparente Zäune in gedeckten Farben (z.B. dunkelgrün, braun) erlaubt.

Bei Einfriedungen zu den angrenzenden landwirtschaftliche genutzten Grundstücken sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland -Pfalz zu beachten.

Im Süden sind zum Herxheimer Weg und zu den Grundstücken an der Raiffeisenstrasse, Böschungen oder Stützmauern anzulegen.

Höhe der Stützmauer max. 1,00 m

Höhe einschl. Zaun max. 1,80 m