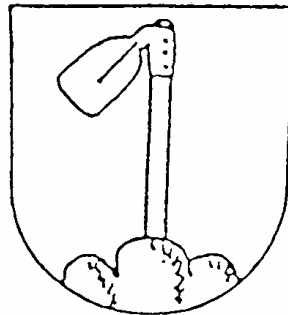


TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500



1. Ausfertigung

Gemeinde

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 12. Aug. 1998

AZ.: 6/2-13/23/14-7/Er-MB

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

## "IM EULENGESCHREI II"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	24.06.97				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	17.09.97				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	25.03.98				
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	25.03.98				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	15.07.98				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE

DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL

ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE

67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23

TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

**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 27. AUG. 1997 (BGBl. IS. 2141) 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

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

( § 9 ABS. 1-3 BAUGB )

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

§ 1 BAUNVO (4+5)?)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

- (1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN.  
(2) ZULÄSSIG SIND
1. WOHNGEBAUDE,
  2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LADEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKS BETRIEBE,
  3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.
- (3) AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN
1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
  2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
  3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
  4. GARTENBAUBETRIEBE

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO

5. TANKSTELLEN,

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 HOCHSTWERT. DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE VORSCHRIFTEN DER LBAUO NICHT 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 EINZELHAUSER ZULÄSSIG  
-----

GEBIET B:       OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG  
-----

GEBIET C:       OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER  
-----          ZULÄSSIG.

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

DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAU-  
GRENZEN ( § 23 ABS. 3 BAUNVO ) ZU ERRICHTEN. DIE FIRST-  
RICHTUNGEN SIND IM PLAN DARGESTELLT UND ALS ZWINGENDE FEST-  
SETZUNG VERBINDLICH.

E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

( § 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB )

GARAGEN SIND AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN UND INNER-  
HALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE FREISTEHEND ODER GEBÄUDEINTEGRIERT  
ZULÄSSIG, WENN DIE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAUWEISE VORRANGIG EING-  
EHALTEN SIND. VOR DEN GARAGEN IST EIN STELLPLATZ ALS STAU- RAUM ZUR  
ÖFFENT- LICHEN VERKEHRSFLÄCHE (STASSENBE- GRENZUNGSLINIE) VON MINDES-  
TENS 6,00 M VORZUSEHEN.

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARTENHÄUSCHEN UND/ODER PERGOLEN BIS ZU EINER  
GRÖSSE VON 16 M2 FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 M2 FÜR LETZTERE ZUGE-  
LASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN  
DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VOR-  
SCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN.

**F) ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

**( § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB )**

IM GEBIET "A + C" SIND NUR ZWEI WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.  
IM GEBIET "B" IST NUR 1 WOHNUNG JE DOPPELHAUSHÄLFTE ZULÄSSIG

**G) ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN**

**( § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB )**

VERKEHRSPFLÄCHEN, VERKEHRSPFLÄCHEN 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 + II)

**H) FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**

**( § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB )**

PARALLEL ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE DARF EINE FLÄCHE BIS ZU EINER BREITE VON 1,00 m FÜR DIE HERSTELLUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN, INSBESONDERE BETONRÜCKENSTÜTZEN  $b = 15 \text{ cm}$ , BÖSCHUNGEN ODER EINSCHNITTE, IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.

1) HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BBAUG

BEZUGSHÖHE  $\pm 0,00$  IST OK STRASSENBELAG DER AM NÄCHSTEN GELEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (GEPLANTE ODER AUSGEFÜHRTE GRADIENTE) IN GEBÄUDEMITTE BZW. GARAGENMITTE. DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS DARF EINE HÖHE VON  $+ 1,20$  M NICHT ÜBERSTEIGEN. DIE LBAUO §1 ABS. 4 IST HIERBEI ZU BEACHTEN.

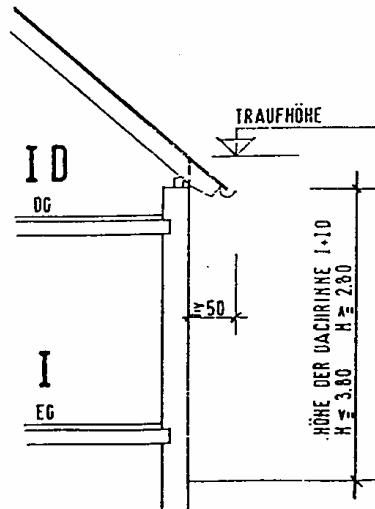
VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG, SOFERN DIE REGELUNGEN ÜBER DIE HÖHE DER DACHRINNE ERFÜLLT SIND.

DIE OBERKANTE DER DACHRINNE DARF BEI I +ID EINE HÖHE VON  $+ 3,80$  M NICHT ÜBERSCHREITEN UND MUß MIND.  $+ 2,80$  M BETRAGEN. (VERGL. SKIZZE)

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI I+ID  $10,00$  M.

DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS DER GARAGE DARF EINE HÖHE VON  $+ 0,20$  M NICHT ÜBERSTEIGEN.

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.



**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 FLÄCHEN WESTLICH DES BAUGEBIETES (FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN  
UND ABGRABUNGEN)**

DIE FLÄCHEN SIND MIT EINER WIESENMISCHUNG FÜR TROCKENE BIS FEUCHTE LAGEN MIT EINEM KRÄUTERANTEIL VON MINDESTENS 20% GEWICHTS- ANTEIL EINZUSAEN UND JÄHRLICH EIN- BIS ZWEIMAL ZU MAHEN. DER ERSTE MAHDTERMIN DARF NICHT VOR DEM 15. JUNI JEDES JAHRES LIEGEN.

AUF DEN FLÄCHEN SIND MINDESTENS 15 BÄUME DER LISTEN A UND B ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

AUF DEN FLÄCHEN SIND MINDESTENS 250 QM GRUNDFLÄCHE MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN ENTSPRECHEND DEN PFLANZSCHEMATA 1 UND 2 (SIEHE 2.2.2) ZU BEPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. DER EINSATZ VON CHEMISCHEN PFLANZENBEHANDLUNGSMITTELN UND DÜNGERN IST UNZULÄSSIG.

**2.2.1.2 FLÄCHEN FÜR ERSATZMAßNAHMEN**

AUF DEN IM PLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN FÜR ERSATZMAßNAHMEN IST, SOWEIT SICH NOCH KEINE GESCHLOSSENE VEGETATIONSDECKE ENTWICKELT HAT, EINE WIESENMISCHUNG FÜR TROCKENE LAGEN MIT MINDESTENS 20 % GEWICHTSANTEIL AN KRÄUTERN EINZUSAEN UND ENTWEDER JÄHRLICH EINMAL NICHT VOR DEM 15. JUNI ZU MAHEN, ODER ALS SUKZESSIONSFLÄCHE SICH SELBST ZU ÜBERLASSEN UND LEDIGLICH SPORADISCH IM ABSTAND VON CA. 3 BIS 4 JAHREN ZU SCHUTZ VOR VERBUSCHUNG MULCHZUMAHEN, JEDOCH NICHT VOR DEM 15. JUNI DES JAHRES.

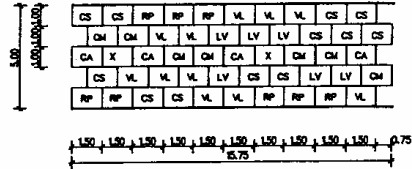
AUF DEN FLÄCHEN SIND MINDESTENS 9 OBSTHOCHSTÄMME ODER BÄUME DER LISTE A ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. DIE ABSTÄNDE NACH DEM NACHBARRECHT SIND EINZUHALTEN.

ABSTANDSREGELUNGEN DER DEUTSCHEN BUNDESBahn AG SIND EINZUHALTEN. DER EINSATZ VON CHEMISCHEN PFLANZENBEHANDLUNGSMITTELN UND DÜNGERN IST UNZULÄSSIG.

**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 )**

INNERHALB DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
SIND EINHEIMISCHE GEHÖLZARTEN LAUT PFLANZSCHEMATA SOWIE LAUBBÄUME  
DER AUSWAHLLISTE A UND B ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG  
ZU UNTERHALTEN.

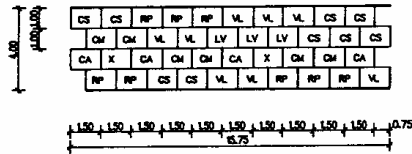
Pflanzschema 1



Legende :

- |    |                      |                     |
|----|----------------------|---------------------|
| CA | CORYLUS AVELLANA     | HASENUS             |
| CS | CORNUS SANGUINEA     | HARTREISEL          |
| CM | CORNUS MAS           | KORNELEKIRSCH       |
| LV | LIGUSTRUM VULGARE    | RAINWEIDE           |
| VL | VIBURNUM LANTANA     | WOLLIGER SCHNEEBALL |
| RP | ROSA PIMPINELLIFOLIA | BIBERNELLROSE       |
- x BAUM AUS DER PFLANZLISTE A o.B. (HOCHSTAMM)

Pflanzschema 2



**PFLANZENAUSWAHLLISTE A**

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| QUERCUS ROBUR      | STIELEICHE   |
| QUERCUS PETRAEA    | TRAUBENEICHE |
| ACER PLATANOIDES   | SPITZAHORN   |
| TILIA CORDATA      | WINTERLINDE  |
| FRAXINUS EXCELSIOR | ESCHE        |
| JUGLANS REGIA      | WALNUS       |

**PFLANZENAUSWAHLLISTE B**

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| CARPINUS BETULUS | HAINBUCH          |
| ACER CAMPESTRE   | FELDAHORN         |
| OBSTHOCHSTAMM    | APFEL, BIRNE ETC. |
| BETULA PENDULA   | SANDBIRKE         |
| SORBUS ARIA      | MEHLBEERE         |

**HINWEIS:**

DIE REGELUNGEN DES NACHBARRECHTES SIND ZU BEACHTEN.

#### VERKEHRSGRÜN

IM VERKEHRSRAUM SIND AN DEN GEKENNZEICHNETEN STELLEN BÄUME DER AUSWAHLLISTE A ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. IM STRASSENRAUM SIND MINDESTENS 9 EINZELBÄUME ZU PFLANZEN. DIE BAUMSCHEIBEN SIND DURCH BAULICHE MASSNAHMEN VOR STEUSALZEINWIRKUNG UND VERKEHR ZU SCHÜTZEN UND MIT GEEIGNETEN PFLANZEN ZU BEGRÜNEN. DIE GRÖÖE DER BAUMSCHEIBEN MUSS MIND. 3,50 m<sup>2</sup> BETRAGEN. DER EINSATZ CHEMISCHER PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL IST NUR IM BEGRÜNDETEN EINZELFALL GESTATTET UND BEDARF DER ZUSTIMMUNG DER UNTEREN LANDESPFLEGEBEHÖRDE.

#### 2.2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHE BENÖTIGT WERDEN. SITZPLATZFLÄCHEN UND WEGE SIND MIT OFFENPORIGEN BELAGSMATERIALIEN ANZULEGEN, BZW. MIT ENTSPRECHEND GROSSER FUGE AUSZUBILDEN, UM EIN VERSICKERN DES OBERFLÄCHENWASSERS ZU ERMÖGLICHEN.

FÜR DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE GELTEN DIE ANGABEN DER VORGENANNTEN PUNKTE SINNGEMÄSS.

PRO ANGEFANGENE 300 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM DER LISTE A ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

#### GRENZABPFLANZUNGEN

FICHTEN UND TANNEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG.

### 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

#### A. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

##### § 86 ABS. 1 NR. 1 LBAUO

###### DACHFORM:

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. PLANEINTRAG SATTELDÄCHER, ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte DÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND MIT DER PLANEINTRAGUNG ZWINGEND VORGESCHRIEBEN. NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS 30 CM NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST SEIN. DER HAUPTFIRST SOLL VON EINEM GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN. KRÜPPELWALME SIND ZULÄSSIG.

FÜR GARAGEN AUF DER GRENZE SIND AUCH WALMDÄCHER ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE SIND ANSTELLE VON SATTELDÄCHERN AUCH VERSetzte PULTDÄCHER ZULÄSSIG, WENN FOLGENDE BEDINGUNGEN ERFÜLLT SIND:

DER HÖHENUNTERSCHIED ZWISCHEN PULTFIRST UND PULTWANDANSCHLUSS DARF 1,50 M NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE DACHNEIGUNG BEIDER PULTDÄCHER MÜSSEN GLEICH SEIN. DIE LÄNGE DER PULTDACHFLÄCHEN MUSS IM VERHÄLTNISS 50 ZU 50 BIS 40 ZU 60 GESTALTET SEIN.

AUSNAHMSWEISE SIND FÜR GARAGEN FLACHDÄCHER ZULÄSSIG, WENN DIESE ÜBER DIE GESAMTE FLÄCHE MIT DACHBEGRÜNUNG AUSGEFÜHRT UND DAUERHAFT UNTERHALTEN WERDEN.

###### DACHNEIGUNG:

DIE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER IST FESTGESETZT GEM. PLANEINTRAG. BEI GEBÄUDEN MIT ZUSAMMENGESetzten SATTELDÄCHERN DÜRFEN DIE DACHNEIGUNGEN NICHT VONEINANDER ABWEICHEN. DIE EINZELNEN DACHSEITEN EINES DACHES MÜSSEN EBENFALLS GLEICHE NEIGUNGSWINKEL AUFWEISEN.

###### DACHEINDECKUNG:

ZULÄSSIG SIND NUR NATURROTE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE ALS DACHEINDECKUNG. SCHWARZE, BRAUNE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

###### DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

DER DACHÜBERSTAND MUSS AN DER TRAUFCHEIT 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 UND NUR IN GEBIET A+D -IN B+C NICHT. ZUR GLIEDERUNG DER DACHFLÄCHEN IST EINE KOMBINATION AUS MEHREREN (HÖCHSTENS 3 STÜCK) DACHAUFBAUTEN MÖGLICH. STRASSENSEITIG DARF DIE EINZELBREITE NICHT MEHR ALS 3,50 M BETRAGEN, GEMESSEN AN DER BREITESTEN STELLE.

AUSNAHME: BEI FLEDERMAUSGAUBEN WIRD DIE MITTLERE BREITE GEMESSEN. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUß MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN. ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HÖCHSTENS ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG. IHRE EINZELGRÖSSE DARF 1,50 M<sup>2</sup> NICHT ÜBERSCHREITEN.

DACHEINSCHNITTE ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ALS LOGGIA ODER DACHBALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ABGEWANDTEN 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.

B. 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 LEICHMETALL.

AUSSENWÄNDE:

FOLGENDE MATERIALIEN SOLLEN HAUPTSÄCHLICH VERWENDUNG FINDEN:

PUTZ ALS GLATTPUTZ ODER KELLENWURFPUTZ, HOLZ, SANDSTEIN ODER SANDSTEINÄHNLICHE MATERIALIEN.

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 ERDGESCHOSS 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.

**C. 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.

FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES BEBAUUNGSPLANES "FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS.

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

AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZUGEWANDTEN SEITE SIND ABGRABUNGEN UNZULÄSSIG. AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU EINER HOHE VON MAX. 0,70 M ÜBER OK STRASSE ZULÄSSIG.

DIE NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT TIEFER ALS DIE OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN STRASSE ANGELEGT WERDEN.

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

**EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 ABS. 1 NR.3**

**LBAUO**

FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER VORGARTEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM UND SEITLICH JEWEILS BIS ZUR VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR EINFRIEDUNGEN AUS HOLZ BIS ZU EINER HOHE 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 HOHE 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 HOHE 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.