



LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (GEBIETSTEILE D, E) NACH § 4 BAUVVO
 - MI MISCHEGEBIET (GEBIETSTEILE A, B, C) NACH § 6 BAUVVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I + D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE**
 - o OFFENE BAUWEISE
 - b BESONDERE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - SD SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
 - WD WALMDÄCHER ZULÄSSIG
 - STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE ZWINGEND VORGESCHRIBENE GRUNDSTÜCKZAUFRIHT STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE HIER: HAUSGARTEN
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF UND FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
 - VORHANDENE SPORTFLÄCHE
 - KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND ERRICHTUNGEN, VORHANDEN
 - FRIEDHOF
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**
 - FLÄCHE FÜR LÄRMSCHUTZANLAGE (LÄRMSCHUTZWALL MIT HÖHENFESTSETZUNG) GEMÄSS SCHALLTECHNISCHER UNTERSUCHUNG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 - UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - SICHTDREIECK
 - ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
 - VORN WOH- UND WERBEGEBÄUDE
 - NATURSTEINMAUER VORN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - ERHALTEN VON BÄUMEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A** Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des Baupl. i. d. F. vom 08.12.1986 und der BauVO i. d. F. vom 23.01.1990
- Art der baulichen Nutzung** § 9(1), Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauVO
 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO festgesetzt.
 - Die in § 4(2) Nr. 3 genannten Nutzungsarten können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die in § 4(3) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig, gemäß § 1 Abs. 6 BauVO.
 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauVO festgesetzt.
 - Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauVO
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
 - Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei I + D (ein Vollgeschosch und ein als Vollgeschosch ausgebautes Dachgeschosch).
 - Als Höhe baulicher Anlagen werden gemäß § 16(3) BauVO als Höchstgrenze festgesetzt:
 - Die Traufhöhe wird mit max. 4,00 m zwischen OK Straßenoberfläche (Zufahrtsseite) und OK Dachhaut festgesetzt.
 - (Die Höhe ist jeweils in der Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie gemessen.)
 - Die Firsthöhe wird mit max. 8,30 m festgesetzt.
 - Bauweise** § 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO

Als Bauweise wird für die Gebietsteile A, B, C, D, E eine Besondere Bauweise gemäß § 22(4) BauVO festgesetzt.

Hier dürfen Garagen, sofern sie nicht innerhalb des Haus-Baukörpers integriert sind, auf die Grenze gebaut werden, entgegen des § 8 Abs. 10(1) BauVO. Der Dachraum über diesen Garagen darf als zusätzlicher Wohnraum oder als Abstellraum genutzt werden. An den gekennzeichneten Stellen (überbaubare Flächen für Garagen) dürfen Garagen mit einer max. Traufhöhe von 3,50 m und einer max. Firsthöhe von 6,50 m unter Anwendung der §§ 85, 86 und 67 LbauO errichtet werden.

Im Gebietsteil B, C und D sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Gebietsteil E sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Gebietsteil A ist nur Doppelhausbebauung zulässig.
 - Stellung der baulichen Anlagen** § 9(1) Nr. 2 BauGB

Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingezeichneten Haupt-Firststrichungen.
 - Flächen für Garagen und Stellplätze** § 9(1) Nr. 4 BauGB
 - Garagen außerhalb des eigentlichen Haus-Baukörpers sind nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.
 - Vor den Garagen sind jeweils Stellplätze von mind. 5,00 m Tiefe vorzuhalten. (5,00 m Tiefe = Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Garage)
 - Nebenanlagen** § 14(1) BauVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierställe und Tierzwinger ausgeschlossen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9(1) Nr. 25 BauGB
 - In privaten und öffentlichen Bereichen sind die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rankpflanzen zu bepflanzen. (Siehe auch Landschaftspflegerische Begleitplanung)
 - Öffentliche Grünflächen**

Parkplatz

Diese öffentliche Grünfläche ist als baumständige Anlage auszubilden. Zur Auswahl kommen Linden (3 x v.m.B.), Stammumfang mind. 18 bis 20 cm. Der Boden wird eingesät und als Mähweide dreimal im Jahr gepflegt.

Friedhof

Die Erweiterungsfläche des Friedhofes ist gärtnerisch zu gestalten. Die vorh. Natursteineinfriedung ist zu erhalten und zu versetzen. Die gärtnerische Gestaltung muß mindestens einen großkronigen Baum/200 m² enthalten. (Vegetationsauswahl siehe Punkt 7.8)

Ziersträucher und Koniferen sind unzulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht zu befestigen.
 - Erhaltung von Bäumen**

Gemäß Planzeichnung sind markante Bäume zu erhalten. Während der Realisierung von Bauvorhaben sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Garagen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Es können nur Laubbäume zur Auswahl. Es wird ein Strauch/m² festgesetzt. Bäume werden gemäß zeichnerischer Festsetzung gepflanzt.
 - Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen, wobei je drei Stellplätze je ein Baum zu pflanzen ist. Garagen sind mit Fassadenbepflanzungen zu bepflanzen, soweit nicht in das Gesamtgebäude integriert.
 - Sichtwinkel**

Flächen, die von einer Gehölzpflanzung freizuhalten sind, wie z.B. der Sichtwinkel Einmündung in die L 454, werden mit Wildruten eingesät.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 28.11.1986 i. V. m. § 9(4) BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dachgestaltung**

Für den gesamten Geltungsbereich sind nur **Satteldächer und Walmdächer** zulässig. Die Hauptfirstrichungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Plan.

 - Die Dachneigungen müssen mindestens 35° und dürfen höchstens 40° betragen. (Bei Hauptgebäude und Garagen) 20°-40° Asymmetrische Dachformen sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schieppgauben zulässig. Die Gesamthöhe der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als die Hälfte, die Breite jeder einzelnen Gaube nicht mehr als ein Drittel der Hauslänge betragen.
 - Dachanschnitte, z.B. Dachterrassen und Loggien, sind nicht zulässig.
 - Garagen mit Flachdächern sind nicht zulässig.
 - Kniestocke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Beim Zurücktreten von Bauteilen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.
 - Fassadengestaltung**
 - Die Sockelhöhe darf ein Maß von max. 0,35 m betragen auf die OK der angrenzenden Straßoberflächen (Zufahrtsseite) nicht überschreiten, gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie.
 - Die Fensterhöhen müssen ein Drittel größer sein als die Fensterbreite. Größere Fensterflächen sind entsprechend zu gliedern.
 - Die Verkleidung der Außenwände mit glasierten Materialien, Kunststoffen, Faserzement oder Metallelementen sind nicht zulässig. Hauptsächlich sollen Putz, Sichtmauerwerk und Holz Verwendung finden.
- Art und Gestaltung von Einfriedungen** § 86(1) Nr. 3 LbauO
 - Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,00 m, die Gesamthöhe der vorderen Einfriedungen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,20 m betragen.
 - Bei Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur folgende Materialien Verwendung finden:
 - Holz als Spritzgel- oder Staketenzäune
 - Mauern aus Sandstein oder mit sandsteinähnlichem Material verkleidet.
 - Hecken
 - In den Bereichen der gemeinsamen Zufahrten über die öffentlichen Verkehrsflächen in den Stichstraßen sind die Garagenzufahrten der angrenzenden Grundstücke nicht durch Einfriedungen zu trennen, sondern als gemeinsame Zufahrt oder als gemeinsamer Hofbereich bei Eckgrundstücken auszubilden. Eine Einfriedung von Garagenzufahrten zur Straßenverkehrsfläche ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
 - Zur Landesstraße L 454 dürfen keine Einzelzufahrten oder Zugänge angelegt werden. Der Bereich entlang der L 454 ist lückenlos einzufrieden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Gestaltung von nicht überbaubaren und von unbebauten Grundstücksflächen** § 86(1) Nr. 3 LbauO
 - Mindestens zwei Drittel der gesamten nicht überbauten Grundstücksflächen sind von jeglicher Verriegelung freizuhalten und zu begrünen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dieses erfordert.
 - Die Garagenzufahrten sind höhenleich zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen auszubilden.
 - Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Flächen genutzt werden.
 - Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in die Vorgärten so zu integrieren und zu bepflanzen, daß die Abfallbehälter von der Straßenverkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.
 - Die Fläche des Sichtdreiecks Einmündung in die L 454 ist ab einer Höhe von 0,80 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Hinweis: Gepflasterte Garagenzufahrten und Eingangsbereiche sind bezüglich der Materialwahl (Form und Farbe) an die Straßenverkehrsflächen anzuschließen.
- Gestaltung von Werbeanlagen** § 86(1) Nr. 1 LbauO
 - Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen dürfen nur abhängig von Gebäude errichtet werden, d.h. sie müssen unmittelbar mit den Gebäudewänden verbunden sein und dürfen die höchstzulässigen Traufhöhen nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.
 - Unzulässig sind:
 - Unharmonische Farbgebung und Darstellung die Verwendung von Signalfarben, insbesondere Tages- und Nachtlichtfarben
 - die Verwendung von Blink- und Hochlichtern, Schriftbändern (Laufschriftanlagen, sowie im Wechsel) oder in Stufen schaltbare Beleuchtungsanlagen
 - die Verwendung von Spiegelunterlegten Schildern
 - die Verwendung von Leuchtworbeulen
- Allgemeine Hinweise**
 - Aufgrund der topographischen Situation des vorh. Geländes ist die jeweilige Geländeoberfläche der einzelnen Grundstücke durch Auffüllungen an die Oberfläch der Straßenoberflächen zu orientieren.
 - Aufgrund der Höhenanlage des vorh. Kanals im Laumersheimer Hohlweg sind bei Sanftanlagen in den Kellergeschossen die rücktaupfändert sind, d.h. die unterhalb der Rücktaupfände liegen (Rücktaupfände hier: OK Straße), Maßnahmen gegen Wasserrücklauf aus dem Kanal zu treffen.
 - Für die Grundstücke östlich, entlang der L 454, und westlich, zum Sportplatz orientiert, sollten bei den Fenstern verbesserte Schallschuttmassive berücksichtigt werden.
 - Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Darüber hinaus sind bei Erdarbeiten die auftretenden Firmen anzuweisen, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
 - Die Haushalte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können über die Pflanzwerke mit Erdgas versorgt und beliefert werden.

4 Ausfertigung **Baufaufsicht**

PROJEKTZEICHNUNG: BEBAUUNG „AM ZOLLSTOCK“ + *Änd. I* 6719 OBERSÜLZEN

PROJEKT-NR. DE 03

BAUHER: ORTSGEMEINDE OBERSÜLZEN 6719 OBERSÜLZEN

PLANUNG: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU UND ORTSPLANUNG
DIPL. ING. HANS-JOACHIM M I E L K E FREIER ARCHITECT/STADTEPLANNER
INDUSTRIESTRASSE 1 6718 GRÜNSTADT 1 TEL. 05355 / 8 27 27

PLANEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN „AM ZOLLSTOCK“ MASSTAB: 1:500

FORMAT: 135 5 / 70 PLANART: BP C. INDEX: 17.10.1991 30.03.93 27.03.1992 28.10.1992

GEZ. HINZE - SELCH DATUM: 30.03.1993

4 Ausfertigung

- Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs.1 BauGB 15.01.1991
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB 31.01.1991
- Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs.1 BauGB 21.11.-13.12.1991
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von: 08.11.1991 bis: 20.12.1991
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB 18.02.1992
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB 18.02.1992
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB 07.05.1992
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB 04.05.1992
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB 1. Auslegung von: 18.05.1992 2. Auslegung bis: 19.06.1992
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB 1. Auslegung 27.09.1992 2. Auslegung
- Mittellung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung
- Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 27.09.1992
- Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs.1 BauGB 03.12.1992
- Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB 05.03.1993
- Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.3 BauGB 19.04.-07.05.1993
- Mittellung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.3 BauGB 06.07.1993
- Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs.1 BauGB 30.07.1993
- Ausgefertigt *über* den 26.10.93
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

ORTSGEMEINDE OBERSÜLZEN