



BEREICH A		BEREICH B		BEREICH C		BEREICH D	
MI	I+D	MI	I+D	MI	I+D	WA	I+D
0,4		0,4		0,4		0,4	
SD-WD	b	SD-WD	b	SD-WD	b	SD-WD	b
35°-40°		35°-40°		35°-40°		35°-40°	

BEREICH E	
WA	I+D
0,4	
SD-WD	b
35°-40°	

LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA ALLGEMEINES WOHNBEZIEH (GEBIETSTEILE D, E)
 - NACH § 4 BAUNVO
 - MISCHGEBIET (GEBIETSTEILE A, B, C)
 - NACH § 6 BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAH
 - I+D ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE**
 - o OFFENE BAUWEISE
 - b BESONDERE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
 - WALMDÄCHER ZULÄSSIG
 - STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - ZWINGEND VORGESCHRIEBENE GRUNDSTÜCKZUFÄHRT
 - STRASSENBELEGUNGSLINIE
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN HIER: HAUSGÄRTEN
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF UND FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
 - VORHANDENE SPORTFLÄCHE
 - KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND ERRICHTUNGEN, VORHANDEN
 - FRIEDHOF
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**
 - FLÄCHE FÜR LÄRMSCHUTZANLAGE (LÄRMSCHUTZWALL MIT HÖRHEFESTSETZUNG) GEMÄSS SCHALLTECHNISCHER UNTERSUCHUNG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - GA UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 - UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - SICHTDREIECK
 - ABZUGRENZENDE GEBÄUDE
 - VORN WOH- UND WERKSTÄUBENBAUDE
 - 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 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990
- Art der baulichen Nutzung**

§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO

 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 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 BauNVO
 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 - Die in § 6 Abs.2 Nr.6 bis 8 und die in § 6 Abs.3 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**

§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

 - 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 Vollgeschos und ein als Vollgeschos ausgebautes Dachgeschos)
 - Als Höhe baulicher Anlagen werden gemäß § 16(3) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt:
 - Die Traufhöhe wird mit max. 4,00 m zwischen OK Straßenebene (Zufahrtsseite) und OK Dachhaut festgesetzt.
 - (Die Höhe ist jeweils in der Grundstücksmitte an der Straßenebene gemessen.)
 - Die Firsthöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.
 - Bauweise**

§ 9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

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

Hier dürfen Garagen, sofern sie nicht innerhalb des Haus-Baukörpers integriert sind, auf die Garage gebaut werden, entgegen des § 8 Abs. 10(1) BauNVO, der Dachraum über diesen Garagen darf als zusätzlicher Wohnraum oder als Stellplatz 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 §§ 66 und 67 BauNVO 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 eingetragenen Haupt-Firstrichtungen.
 - 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 vorzusehen. (5,00 m Tiefe = Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Garage)
 - Hebenanlagen**

§ 14(1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Hebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierställe und Tierzweiger 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 Landschaftsplan Begleitplanung)
 - Öffentliche Grünflächen**

Parkplatz

Diese öffentliche Grünfläche ist als baumständige Anlage auszubilden.

Zur Auswahl kommen Eichen (3 x v.m.B.), Stammumfang mind. 18 bis 20 cm. Der Boden wird eingeebnet und als Mähwiese dreimal im Jahr gepflegt.

Friedhof

Die Erweiterungsfäche des Friedhofes ist gärtnerisch zu gestalten.

Die vorh. Natursteinfriedung 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 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 Fassadenbegrünungen zu bepflanzen, soweit nicht in das Gesamtgebäude integriert.
 - Sichtwinkel

Flächen, die von einer Gehölzpflanzung freizubehalten sind, wie z.B. der Sichtwinkel Einmündung in die L 454, werden mit Wildrasen eingesät.
 - Fassadengestaltung**
 - Die Sockelhöhe darf ein Maß von max. 0,35 m bezogen auf die OK der angrenzenden Straßenebene gemessen (Zufahrtsseite) nicht überschreiten. Größere 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 ist nicht zulässig. Hauptanliegen 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 1,80 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 Spriegel- oder Staketenzäune
 - Mauern aus Sandstein oder mit sandsteinähnlichem Material verblendet.
 - Lecken
 - 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 Straßenebene 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.
- B** Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der Landesverordnung 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 Hauptfirstrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Plan.

 - Die Dachneigungen müssen mindestens 35° und dürfen höchstens 40° betragen. (Bei Hauptgebäuden und Garagen.)
 - Asymmetrische Dachformen sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schiepegauben zulässig. Die Gesamtbreite 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.
 - Dachschneitten, z.B. Dachterrassen und Loggien, sind nicht zulässig.
 - Garagen mit Flachdächern sind nicht zulässig.
 - Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Diese Kniestöcke von Bauteilen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.
 - Abmauerung**

OK Abmauerung

OK Geschürbrohdecke

OK Straßenebene/OK Fahrschneite

OK Kniestock
 - Als Dacheindeckung sind nur rot- bis urauntonige Ziegel zulässig.
 - Sollten auf den Dachflächen Parabol-Schüsselantennen aufgebracht werden, so sind diese auf die dem Straßenraum abgewandten Dachseite aufzubringen und vor allem farblich den jeweiligen Dacheindeckung anzugleichen. Sollten diese Art von Antennen an anderen Stellen im Gebäude oder vor den Außenwänden angebracht bzw. aufgestellt werden, so sind diese ebenfalls farblich in die direkte Umgebung einzubinden und anzugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Beschreibung	Datum
1.	Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs.1 BauGB	15.01.1991
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB	31.01.1991
3.	Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs.1 BauGB	21.11.-13.12.1991
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	08.11.1991 20.12.1991
5.	Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB	18.02.1992
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB	18.02.1992
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	07.05.1992
8.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	04.05.1992
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB	1. Auslegung: 18.05.1992 2. Auslegung: 19.06.1992
10.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB	1. Auslegung: 22.09.1992 2. Auslegung: 22.09.1992
11.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.2 BauGB	1. Auslegung: 03.12.1992 2. Auslegung: 03.12.1992
12.	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB	22.09.1992
13.	Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs.1 BauGB	03.12.1992
14.	Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB	05.03.1993
15.	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.3 BauGB	19.04.-07.05.1993
16.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.3 BauGB	06.07.1993
17.	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	30.07.1993
18.	Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs.1 BauGB	30.07.1993
19.	Ausgefertigt	den 28.10.93
20.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	

Übersicht
den 28.10.93
Hauptort
Ortsbürgermeister
M. M. MASS

M 1:5000

ORTSGEMEINDE OBERSÜLZEN

2. Ausfertigung

AMTSPLAN

PROJEKTZEICHNUNG: BEBAUUNG „AM ZOLLSTOCK“ 6719 OBERSÜLZEN

PROJEKT-NR.: DE 03

BAUHER: ORTSGEMEINDE OBERSÜLZEN 6719 OBERSÜLZEN

PLANUNG: BÜRO FÜR ARCHITECTUR, STÄDTEBAU UND ORTSPLANUNG
DIPL. ING. HANS-JOACHIM MIELE FREIER ARCHITECT/STÄDTEPLANNER
INDUSTRIESTRASSE 1 6718 GRUNSTADT 1 TEL. 06353 / 8 27 27

PLANZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN „AM ZOLLSTOCK“

MASSTAB: 1:500

PLAN-NR.:

FORMAT: 135 x 70 PLANART: BP

INDEX: 17.10.1991
30.03.1993

27.03.1992
28.10.1992

DATUM: 30.03.1993