BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KENN

STAMMDISTRIKTE: „RINGEBACH", „BODEMEN", „NASSPFÄHLEN", „NEUWIES", „OBER DER GEMEIN", „SCHREITWAG", „PESCHBACH", „SAUWIES", „UNTERM BUNGERT IM PRIEL", „IM BUNGERT", „KIRCHWIES", „REHRECH".

Sondergebiet Nr. 14 aufgehoben durch Urteil OVG Rheinland-Pfalz im Normenkontrollverfahren

Maßstab 1:1000

Gemarkung Kenn

Maßstab 1:10 000

Festsetzungen

Festsetzung der Baugebiete:

Baugebiete:
- (1) Reine Wohngebiete (WR) — § 3 BauNVO:
  - Wohngebäuden nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise
  - (II) ▲ (S) - Dachneigung 30° - TH max. 6,0 m
- (2) Allgemeine Wohngebiete (WA) — § 4 BauNVO:
  - Wohngebäuden, nicht störende Gewerbebetriebe nach Abs. 3 Nr. 2 (Gärtnereien und Tankstellen) sowie Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 1 - 4
  - (II) WA) - Dachneigung 35° - TH 7,0 m max. 6,0m
- (3) Allgemeine Wohngebiete (WA) — § 4 BauNVO:
  - ausgenommen Betriebsgebäude wie Bauzeile 2
  - (II) ▲ (S) WA) - Dachneigung und TH wie Zone 2
- (4) Mischgebiete (MI) — § 6 BauNVO:
  - ausgenommen sind Ausnahmen nach Abs. 2 Nr. 2 - 5 und Abs. 3
  - (I - II - Zweigeschossig) ▲ (S) MI) - Dachneigung 30° - 40°
- (5) Mischgebiete (MI) — § 6 BauNVO:
  - ausgenommen sind Ausnahmen nach Abs. 2 Nr. 4 - 7 und Abs. 3
  - (II) ▲ (S) MI) - Dachneigung 2 x 30° - 40° (II / 30° - 35° TH max. 6,0m)
- (6) Mischgebiete (MI) — § 6 BauNVO:
  - wie Bauzeile 5
- (7) Mischgebiete (MI) — § 6 BauNVO:
  - (II) ▲ (S) MI) - Dachneigung 30° - 35° TH max. 8,0 m
- (8) Mischgebiete (MI) — § 6 BauNVO:
  - (II) (S) MI) - Dachneigung 30° - 35° TH max. 10,0m.
- (9) Dorfgebiete (MD) — § 5 BauNVO:
  - ausgenommen sind Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Nr. 9 - 8 und 10 - ausgenommen sind Tankstellen nach Abs. 3 Nr. 1
- (10) Dorfgebiete (MD) — § 5 BauNVO:
  - ausgenommen sind Nutzungsarten nach Abs. 2 Nr. 8 - 10
  - (I) wie Bauzeile 9 - ausgenommen sonderbetriebliche Gebäude
- (11) Dorfgebiete (MD) — § 5 BauNVO:
  - Richtung Obwerder und -gestaltung wie Bauzeile 10
  - Eingrünung der Gebäudekante im ortsrandgebiet nach der Landeskultur-ordnung, soweit keine besonderen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen sind.
- (12) Gewerbegebiete (GE) — § 8 BauNVO:
  - Die baulichen Nutzungen sind ausschließlich auf Lagerhäuser und Lagerplätze beschränkt gemäß Abs. 2 Nr. 1
  - GRZ = 0,8 GFZ = 1,6 TH max. 8,0m, d = offene Bauweise.
- (13) Gewerbegebiete (GE) — § 8 BauNVO:
  - GRZ = 0,8 GFZ = 1,6 TH max. 10,0m Ausn. max. 12,0m gemäß § 31 (1) BauGB.
- (14) Sondergebiet (GE) — § 8 BauNVO:
  - Nutzungsart Tankstelle ausnahmsweise nach Abs. 3 -
  - GFZ = 0,4 GRZ = 0,3 (I) TH Max 4 BauNVO - bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen TH gem. § 8 a - d. der § 79 (Traufseite)
  - (III) (S) BauNVO - wie Bauzeile (3). (II) (S) SD. (Dachneigung 30°) TH max. 6,0m.

Nutzung, Art und Maß der baulichen Nutzung:

1. Die mit (A) gekennzeichnete Teilbereich (Parkplatz) des Nachtmarktes der (GE) und GFZ nach § 17 BauNVO, sollen durch die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden.
2. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, wie Anlagen und Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserleitungen und innerhalb der Baugebiete öffentlichen erreichbarkeit, sind zulässig, soweit sie diese im Bebauungsplan keine Pläne festgesetzt sind.
3. Soweit im Bebauungsplan die Stellplätze für Garagen und Stellplätze nicht festgesetzt sind, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO die Bauvorhaben der Baudichte zugelassen werden. Im Bereich Hofen muß der Abstand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0m betragen.
4. In den ebenen Wohngebieten dürfen Anschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, als diese für die Anlegung von Erdkeressen oder zum Gelände-ausgleich notwendig sind. Die Geländehöhe darf 1,5m nicht überschreiten. Veränderungen der natürlichen höhenlage des Geländes sind nur dann benehmigungsfähig, wenn dadurch keine Nachbarn benachteiligt werden. Die Ortsbaustraßen sollen, Flächenhaftes Anhebungen sind zulässig, wenn sie dem Ausgleich dienen. Die Bewerbungsbeiträge, Gebäude, Flächenhaftes Anhebungen sind zulässig, wenn sie dem Ausgleich dienen. Die Bewerbungsbeiträge, Gebäude, Hauptbaukörper, Anschüttungen zur Verbesserung der Boden - Untergrundverhältnisse ausgenommen, sowie Hauptbaukörper, Anschüttungen sind dabei der bereits bebauten Gewerbegebäudeteile sowie Gewerbegebäude, die in Kürze erbaut werden, sollen angeglichen werden.
5. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist auf der Grundlage von Bepflanzungsplänen durchzuführen, die mit der Unteren Landespflege - Behörde abzustimmen sind.
   5.1 Das öffentlichen Grünflächen gehören:
   - die Verkehrsflächen Grünzonen mit Pflanzung auf Anwalt von ungepflanzten Straßenbegrenzungen, Kreuzungsbereichen, Kreisverkehrsplätzen (Grün-Schutz).
   - die Grünschneiden-Grünflächen.
   - die Abstandsmaßnahmen am Rand des geplanten Park- und Dorfplatzes, wenn die Bepflanzung mit Einzelbäumen zur Bebauung der öffentlichen Parkplätze.
5.2 Die mit neuen Pflanzgebot nach § 9b Abs. 8 BauGB festgesetzten pflanzbaren Grünflächen im Bereich der SO-Gebäuden sind nach Eigenbebauungsplan als Grundgebiet aus einer Gehölzmischung flächenhaft zu bepflanzen.
   Bepflanzung von hochstämmigen Laubbäumen als Baumgruppen. Reihen oder in variabler Anordnung.
   Gemäß strauchartige Gehölze über 2 m Höhe in flächenhafter Verteilung.
5.3 In den Wohngebieten sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Gehwegen benötigt werden, gärtnerisch gestaltet, begrünt oder angelegt.
   Die Vorkehrung gelegenen unbebauten Flächen können als Wiese - oder Nutzfläche - genutzt werden.
6.1 In den Wohnbaugebieten sind als Grundstückseinfriedungen zulässig:
   im Vorgartenbereich: Hecken sowie Gitter aus Holz oder Metall, an den Vorhöfen und hofnahegelegen Grundstücksgrenzen:
   Hecken sowie Zäune aus Holz oder Kunststoff, Höhe Maxem 1 - 50m
7. In den Gewerbegebieten und Einfriedungen aus Hecken oder als ortsfeste Drahtzäune mit oder ohne Sockelmauern bei bis 0,50m Höhe über dem angrenzenden Gelände zulässig. Sonstige Grenzbauten sind nicht gestattet.
8. An den Straßenanmündungen sind die im Bebauungsplan festgelegten Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Einfriedigung über 0,80m Höhe - gemessen von angrenzenden Verkehrsraum - zu freihalten.
9. Die 15,0 m breiten Schutzstreifen der 20-kV-Stromfreileitungen sowie die Bereich in Umkreis von 5,0m um Trafostationen sind von hohem Aufwuchs freizuhalten.
10. Die Trassen von Erdleitungen (oder Art. die nicht im öffentlichen Verkehrsraum liegen, zudem nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstigen Pflanzen bepflanzt werden.
   Die Schutzfläche beträgt 1,5 m.

Bauliche Verkehrsflächen - Festsetzungen:

1. Fahrbahnen dürfen - abgesehen von dem Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Das gleiche gilt auch für die Lage der Fußbodenoberkante der untersten Nutzungsebene gegenüber Hochhäuser bei hängigem Gelände.
   In begrünten Flächen und Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB.
2. Gehsteigflächen oder - ausschließlich sind hie bei einer Fahrbahnbreite 5,0 der Fraufänge zulässig, der Gefälle 1,5m - bestimmen.
3. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Isolierte und Traufe sind und gleicher Höhe. Vorgärten bzw. hofnahen Gelände unterhandeln mit heimgerichtem Verzeichnis - ausgeschlossen.
   Sei verzichtet Maschinenteile und Die Erfüllung der Dächer unterwegen der parallel verlaufenden Linie, Vorzugsweise mind. 0,30m. - ausgenommen ist der Altbaustandard des Ortskerns.
4. Als Dachdeckung ist allgemein nur schwerfeuerfestes Material zu verwenden.
5. Doppelgarages oder Garagengruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung und Baukörper einheitlich auszubilden. Für sind mit einem Flachdach zu versehen.
   Die erste Garage, sowie ihren Baukörper, ist maßgeblich für die nachfolgenden.

Ergänzende Festsetzungen nach § 9 a BauGB:

- § 9. Beschluß das Ortsgemeinderates Kenn vom 16.2. 1979 -
- **Die Ortsgemeinde Kenn hat in ihrer Sitzung vom 16.2.1979 - Beschluß gefaßt, die Bebauungsplan - Änderung - Nr. 14 - Sondergebiet Nr. 14 - Bauplatz (A) - Bau von Bäumen und Sträuchern - Bau von Fahrbahnen, Gehwegen und Parkplätzen - Bau von Bäumen und Sträuchern - Bau von Bauten und Anlagen - Bau von Bauten und Anlagen - Bau von Bauten und Anlagen