

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB sowie i. d. 14 - 22 BauNVO)

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
2. Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind ohne Abstandsfächen zu den Nachbargrenzen unzulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 26 (1) und (6) LBauO)

1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 48°. Die Dacheindeckung ist schieferfarbig gem. RAL-Ton 7010 bis 7037 auszuführen.
2. Die Gebäude sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind ausgeschlossen.
3. Zulässig sind nur Einzelgauben mit einer Breite von max. 1,20 m. Mehrere Dachgauben dürfen zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
4. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von ca. 0,5 qm zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung ist unzulässig, ebenso Orientierungssteine und Sammelwerbeträger.
5. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe zulässig; straßenseitig ist die vorhandene Schnitthecke zu erhalten.
6. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
7. Gebäude im Bereich der erweiterten Baugrenzen dürfen nicht mehr als 6,50 m straßenseitige Wandlänge, 3,20 m mittlere Wandhöhe und 4 m Firsthöhe aufweisen.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Um die durch Planzeichen für eine Erhaltung festgesetzten Bäume ist ein Wurzelraum von mindestens 20 qm von Versiegelungen jeglicher Art freizuhalten.

IV. Ausnahme (§ 31(1) BauGB)

1. Die entlang der Bahnhofstraße zur Erhaltung festgesetzte Schnitthecke darf für notwendige Zufahrten auf max. 5 m Länge unterbrochen werden.

Empfehlungen/Minweise

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen und Text) ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. Alle Möglichkeiten zur Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind auszuschöpfen. Die Einhaltung von § 61 LWG ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen/nachzuweisen.
4. Für die Anlage von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen etc. wird auf § 10(3) LBauO RP verwiesen.