

Bebauungsplan "Auf dem Sand"
der Ortsgemeinde Hoppstädten Weiersbach,
Ortsteil Weiersbach

vom - 1. OKT. 1990

TEXTFESTSETZUNGEN

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763) in der jetzt geltenden Fassung.

I. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1 Das Planungsgebiet erfaßt die Straße "Auf dem Sand" (L 170) ab der Friedhofsanlage einschließlich der angrenzenden Grundstücke und endet an der Straßenkreuzung "Auf Werdenstein"/L 170/"In Bleiderdingen" am nördlichen Ortsrand.
- 1.2 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

II. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gliederung in Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in den Planbereichen als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

...

Im Planbereich II "Mischgebiet" sind zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

2.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen)

2.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen, die gemäß § 45 der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

2.2.2 Vor Garagen oder ähnlichen die freie Ein- oder Ausfahrt hindernden Anlagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Maßes in begründeten Ausnahmefällen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde statthaft.

- 2.2.3 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.
- 2.2.4 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.
- 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- 2.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO vom 15.09.1977 nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.
- 2.3.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

	Vollgeschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
Planbereiche II	II	0,4	0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze in der Planurkunde festgesetzt.

- 3.2 Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nur dann zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum und durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Sockelgeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO/§ 18 der BauNVO handelt.

IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich II (MI) gilt gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO entsprechend dem Baubestand die offene Bauweise.
Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

V. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz.

VI. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und 21 BauGB)


Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- 6.1 Außenränder des Vorfluters;
- 6.2 die im Plan ausgewiesenen Grünflächen;
- 6.3 öffentliche Grünflächen im Friedhofsbereich. Die einzelnen Belegungsfelder sind in der Planurkunde nicht dargestellt. Gestaltung und Bepflanzung der Friedhofsanlage bleiben einer separaten Objektplanung vorbehalten;
- 6.4 Sichtdreiecke der Einmündungen von Ortsstraßen in die L 170 aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs;

- 6.5 die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden;
- 6.6 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 2.2.1, 2.3.1 und 2.3.2 Nebenanlagen und Leichenhalle im Friedhofsbereich einschließlich erforderlicher zweckgebundener baulicher Anlagen).

VII. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

7.1 Firstrichtung

Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das () Symbol (wahlweise) dargestellten Richtung zu erstellen.

VIII. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Maße

Die in der Planurkunde angegebenen Breitenmaße der öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.

Die im Bereich des Friedhofs ausgewiesene Parkfläche ist eine der Öffentlichkeit jederzeit zugängige Verkehrsfläche. Die Haupteinschließungswege innerhalb des eingefriedeten Friedhofsbereiches sind nur nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Lage richtet sich nach der Detailplanung.

IX. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG und § 10 Abs. 3 LBauO)

Die im Plan als private nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, soweit sie nicht ausnahmsweise als Stellplätze, Zufahrten

oder befestigte Hofflächen genutzt werden, gemäß § 10 Abs. 3 LBauO als Grünanlagen herzurichten. Die Verwendung der Vorgärten als Nutzgärten ist unzulässig, privates Brachland im Planbereich nicht gestattet.

X. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz -LBauO- vom 28.11.1986 -GVBl. S. 307-)

10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grelle Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

10.2 Dachformen und Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

10.2.1 Zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes sind straßenseitige Hauptgebäude nur mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad Neigung zulässig. Rückwärtige Gebäude und bauliche Anlagen auf der straßenabgewandten Seite können mit Sattel-, Walmdächern oder mit daraus abgeleiteten Dachformen von 15 Grad bis 50 Grad Neigung zugelassen werden.

Für bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch Flach- oder Pultdächer bis 15 Grad Neigung mit harter Bedachung zulässig.

10.3 Einfriedungen (§ 86 LBauO)

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet, an der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 1,80 m nicht überschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Der Bereich der öffentlichen Flächen ist - entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan - zu gestalten und durch Baum- und Strauchgruppen zu gliedern. Die Friedhofsbepflanzung erfolgt nach separatem Objektplan.

Bei Neupflanzungen von Straßenbäumen sind Gehölze aus nachstehender Aufführung zu verwenden.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde

Soweit keine Großbäume gesetzt werden, sollten Bäume II. Ordnung und Sträucher dieser Gehölzwahl verwendet werden.

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeerbaum
Betula verrucosa	- Sandbirke
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus serotina	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus mongyna	- Weißdorn
Eunoymus europaea	- Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	- Färberginster
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Traubenholunder
Vivurnum lantana	- wolliger Schneeball

Weitere standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zulässig.

In der Bebauungsplanurkunde sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beidseits des Vorfluters ausgewiesen.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen beidseits des Vorfluters sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern nicht zugelassen. Die Bachparzellenränder sind zu sichern, vorhandene Staudenflure zu erhalten und Pflanzungen am Außenrand der Bachparzellen zu ergänzen.

Empfohlene Baum- und Straucharten:

- Baumarten: Wechsel von gruppenweise angeordneten Großbäumen (15 %) und kleineren Arten (25 % der Pflanzfläche):

Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Esche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Feldahorn

- Straucharten (60 % der Gehölzpflanzflächen):

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	
Crataegus laevigata	- Ein- u. Zweigriffl. Weißdorn
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Populus tremula	- Aspe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa arvensis	- Ackerrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rubus fruticosus ssp.	- Brombeere
Rubus caesius	- Kratzbeere

- Obstbäume: Apfel, Zwetsche, Birne; vereinzelt.

Hoppstädten-Weiersbach, den -1. OKT. 1990

Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

H. Hibor
Ortsbürgermeister



Hier vorgelesen
Karlheinz Walter, Bfz. 1002
16. März 1990