

Bebauungsplan "Gimbweilerstraße"
der Ortsgemeinde Hoppstädten Weiersbach,
Ortsteil Weiersbach

vom 1. 10. 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 Plangebiet beginnt am südlichen Ortseingang von Weiersbach, erfaßt die Bebauung beidseits der "Gimbweilerstraße" (L 170) und endet auf Höhe des Friedhofes "Auf dem Sand".
- 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 im Planbereich I als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO, im Planbereich II als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

...

Im Planbereich I "Dorfgebiet" (MD) sind zulässig (§ 5 Abs. 2 BauNVO)

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude;
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen;
3. sonstige Wohngebäude;
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse;
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen;
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
9. Gartenbaubetriebe-

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen.

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, Geschößflächenzahl (§§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

| | Vollgeschosse (Z) | Grundflächen- zahl (GRZ) | Geschoßflächen- zahl (GFZ) |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Planbereiche I u. 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 Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Sockelgeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO/§ 18 der BauNVO handelt.

IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.2 Im Planbereich I und II 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 und öffentliche Grünflächen;
- 6.2 Sichtdreiecke der Einmündungen von Ortsstraßen in die L 170 aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs;
- 6.3 die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden;
- 6.4 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 2.2.1, 2.3.1 und 2.3.2 Nebenanlagen)

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.

IX. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB 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 zulässig, privates Brachland im Planbereich jedoch 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. Rück-

wärtige 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. Insbesondere sind im Straßenraum Straßenbäume festgesetzt.

Bäume I. Ordnung

| | |
|------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

...