

Textteil

Inhalt gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 1., 2., 4., 23., 25., Abs. 7 und Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763, geändert durch VO vom 19.12.1986, BGBl. I, S. 2665) und die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl S. 307, ber. GVBl 1987, S. 48).

1. Art der baulichen Nutzung (MD/MI)

In den ausgewiesenen Dorfgebieten (MD) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 5 Abs. 2 BauNVO unter Ziffern 4, 9 und 10 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (MD/MI)

Gem. § 17 Abs. 5 BauND können Ausnahmen von der Grundflächenzahl oder der Grundfläche zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird.

3. Höhenlage der Gebäude (MD/MI)

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden des 1. Vollgeschosses), gemessen von der angrenzenden Erschließungsfläche, darf im Mittel 1,00 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze (MD/MI)

Garagen und Stellplätze sind, soweit nicht im Bebauungsplan festgesetzt, in den Baugebieten (MD/MI) mit der Geschoßflächenzahl 0,5-0,8 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Sichtfelder

Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke an Straßeneinmündungsbereichen sind die damit umgrenzten Flächen der Baugebiete von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.

6. Im GE-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gewerbebetriebe nur nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit Betriebsarten der Abstandsklasse VIII gem. Abstandsliste gem. Erlaß des Ministers für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz vom 24.06.1986 zulässig. Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermarkt) mit mehr als 500 m² Nettonutzfläche sind nicht zulässig.

7. Bepflanzung

- (1) Die "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB (Schutzgrün) sind überwiegend mit standortgerechten Büschen und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist je 1 qm ein Busch und je 40 qm ein Baum anzupflanzen. Es sind überwiegend folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Wildkirsche, Hainbuche, Sandbirke

- (2) Innerhalb des GE-Gebietes sind an den Grenzen der Betriebsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 3 m in der o.g. Art anzulegen. Ebenso sind Böschungen von über 2 m Höhe in der gleichen Art zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon gelten nur, insoweit sie betriebstechnisch erforderlich sind.
- (3) Im Schutzstreifen der ausgewiesenen 20 KV-Freileitung sind nur niedrig wachsende Baum- und Buschsorten (Wuchshöhe bis max. 5 m) zulässig.
- (4) Die zur Nordstraße angrenzende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann von max. 2 Zu- und Abfahrten zur Erschließung des jeweiligen Gewerbebetriebes unterbrochen werden. Für die Einmündungsbereiche in die öffentliche Verkehrsfläche sind die Sichtfelder gem. Ziff. 5 des Textteiles einzuhalten.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG
in Verbindung mit § 86 (6) LBauO

1.1 Fassaden

Bei den als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden sind die Ursprungsfassaden zu erhalten bzw. dem Bestand entsprechend zu erneuern und bei Neubauten eine vertikale Fassadengliederung vorzunehmen.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten und sind nur bis zur Brüstung des 1. OG zulässig.

1.3 Schaufenster

Schaufenster oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
Sie sind gem. Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen in die Fassaden einzufügen.

1.4 Dächer

Flachdächer sind nur bei Garagen zugelassen.
Die Dachneigung ist nur zwischen 25°-45° zulässig.
Unterschreitende Neigungen sind nur für untergeordnete Bauteile bzw. Nebenanlagen bis zu 20 % Gesamtdachfläche zulässig. Dacheindeckungen sind in schiefergrauem Material und dunklen bis braunroten Pfannen zugelassen.
Die Firstrichtung des Satteldaches (SD) ist in den Baugebieten mit wechselnden Firstrichtungen in das Erscheinungsbild einzuordnen. Im GE-Gebiet sind Dachneigungen zwischen 15°-35° zulässig, die mit schiefergrauen Materialien einzudecken sind. Ausnahmen sind in städtebaulich begründeten Fällen möglich.
Abgewandelte Dachformen, wie Walmdach, asymmetrische Dachformen oder abgewinkelte Firste, sind im M- und G-Gebiet zulässig.

1.5 Eingrünung Stellplatz Grundstück 50/2 Brunnenstraße/
Nellesdunn/Hauptstraße (L 74)

Zur optischen Schließung der zum Stellplatz geöffneten Gebäude ist eine Begrünung mit Rankgerüst vorzusehen.