

# Bebauungsplan Teilgebiet „Hinter der Kirche“, Oberweis - Textliche Festsetzungen -

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes.

## A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 30 des BBauG vom 23.6.1960
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 26.6.1962)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19.1.1965 (Planzeichenverordnung)
4. ~~§ 2 der vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 28.6.1964~~
5. §§ 5, 7, 10 und 56 der LBO von Rheinland-Pfalz vom 15.11.1961

## B. I Art der baulichen Nutzung:

### § 1 - Baugebiete -

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 und in ein Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO festgelegt. Für den Bau der Mittelpunktschule ist eine Fläche von 1,0 ha ausgewiesen.

### § 2 - Ausnahmen -

Die unter Abs. 3 des § 4 der BauNVO aufgeführten Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung:

### § 4 - Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung: -

Für die Grundflächenzahl und für die Geschosflächenzahl gelten die in § 17 der BauNVO bei Wohngebieten aufgeführten Höchstwerte. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 (5) der BauNVO zugelassen werden, wenn es städtebaulich vertretbar ist, oder bei gruppenweiser Anordnung. Bei eingeschossigen Wohngebäuden, die, durch die Hanglage bedingt, talwärts zweigeschossig in Erscheinung treten, sind in den Untergeschossen Wohnräume im Rahmen der LBO zulässig. Die Dachneigungen der eingeschossigen Gebäude betragen  $30^\circ$  und die der zweigeschossigen Gebäude  $30^\circ$ . Eingeschossige Gebäude dürfen Drennpel bis maximal 0,80 m Höhe erhalten. Zweigeschossige Gebäude sind ohne Drennpel auszuführen.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

### § 5 - Bauweise -

Für das Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise festgelegt.

### § 6 - Ausnahmen und Befreiungen -

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 des BBauG. Diese beziehen sich auf die Stellung der Garagen, auf die Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um +/- 50 cm, auf die Überschreitung der Baugrenzen um 0,50 m, auf die Über- und Unterschreitung der festgelegten Dachneigungen bis  $\pm 3^\circ$  und auf die Abweichung von den festgelegten Geschoszahlen. Für alle Gebäude werden Satteldächer und für Nebengebäude und Garagen Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, oder bei gruppenweiser Anordnung.

### § 7 - Überbaubare Flächen -

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen festgelegt.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

### § 8 - Mindestgröße der Baugrundstücke -

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500,0 qm

### § 9 - Höhenlage der baulichen Anlagen -

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist in den Querschnitten festgelegt.

### § 10 - Flächen für Einstellplätze und Garagen -

Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl auf den Grundstücken anzulegen. Die Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen erwünscht. Garagen innerhalb des Wohnhauses werden nur auf den Grundstücken oberhalb der B-Straße und beiderseits der Kreisstraße 6 zugelassen.

### § 11 - Gestaltung der Bauten -

Die äußeren Ansichtsflächen aller Gebäude sind in freundlich hellen Farbtönen zu halten. Nebengebäude müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Hauptgebäuden stehen. Sie dürfen jedoch nur in eingeschossiger Bauweise ausgeführt werden. Als Deckendeckung wird schieferfarbendes, dunkelrotes und dunkelbraunes Material zugelassen.

### § 12 - Einfriedigungen -

Die Einfriedigungen an den öffentlichen Straßen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind mit der Bauaufsichtsbehörde vor ihrer Durchführung festzulegen und abzustimmen. Die Höhe der Einfriedigungen ist in den Regelquerschnitten enthalten.

### § 13 - Grundstücksgestaltung -

Auffüllungen und Abgrabungen sind den Gelände- und Nachbargrundstücken anzupassen.

### § 14 - Reklame- und Werbeanlagen -

Reklame- und Werbeanlagen aller Art sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen weder blenden noch durch grelle Farben verunstaltend wirken.

### § 15 - Müllboxen -

Mülltonnen sind in Boxen unterzubringen, die an geeigneter Stelle in bauliche Anlagen mit einzubeziehen sind.

### § 16 - Entwässerungs- und Versorgungsanlagen -

Der Anschluß an die Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser und Strom hat nach den jeweils geltenden satzungsrechtlichen Bindungen eines Versorgungsunternehmens zu erfolgen. Das Baugebiet ist in den Kanalisationsprojekt für Oberweis mitenthalten. Bis zur Fertigstellung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage ist auf jedem Grundstück eine wasserdichte Sammelgrube ohne Überlauf anzulegen, die nach Bedarf zu entleeren ist.

### § 17

Die Längs- und Querschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes und auf Blatt II dargestellt.