



**LEGENDE**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MD** Dorfgemeinschaft (§ 5 BauNVO)

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ Hauptfirstrichtung

**BESTAND / ABGRENZUNGEN / SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehendes Haupt- und Nebengebäude, allerdings nicht Bestandteil des Liegenschaftsplans

Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bezeichnung der Bauzonen

Abgrenzung unterschiedlicher Bauzonen

Bautiefe in Metern

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erförderung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Es wird das Dorfgemeinschaft "MD" (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:  
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe  
Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe.  
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Tankstellen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:

- Wandhöhe: maximal 7 m zwischen unterem und oberem Bezugspunkt.

**Definition des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe:**

Die Oberkante des zugeordneten Gehwegbelages bildet den unteren Bezugspunkt (Mittelwert entlang der Grundstückfläche).

**Definition des oberen Bezugspunktes der Wandhöhe:**

Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

**3. BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der Bauzone 1a und 1b ist die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ist als einseitige Grenzbebauung definiert. Die Grenze, an die angebaut werden muß wird durch bestehende Gebäude mit Firstrichtung bzw. durch die Lage der Firstrichtung bestimmt.

In der Bauzone 2 ist die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) oder die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig.

**4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO)

Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUTIEFE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Bautiefe bestimmt. Der Ausgangs- und Endpunkt der Messung der Bautiefe ist in der Planzeichnung dargestellt.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 86 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) in der Fassung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

**GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

**1. GEBÄUDEBREITEN**

Die nachfolgend genannten Gebäudebreiten gelten unbeschadet der Abstandsflächen nach Landesbauordnung.

In Bauzone 1a ist eine maximale Gebäudebreite von 8 m zulässig.

Die Gebäudebreite der Bauzone 1b muß gegenüber der Bauzone 1a mindestens um 1 m zurückspringen.

**2. DACH**

**2.1 DACHFORM**

Zulässig sind nur Satteldächer. Ausnahmsweise sind Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind generell unzulässig.

**2.2 DACHNEIGUNG**

Sattel- und Krüppelwalmdächer und müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Zulässig sind Dachneigungen von 40° - 50°.

Für Garagen kann eine geringere Dachneigung zugelassen werden, die jedoch 30° nicht unterschreiten darf. Werden mehrere Garagen errichtet, ist eine einheitliche Dachneigung zu verwenden.

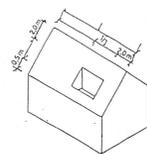
**2.3 DACHEINDECKUNG**

Für die Dacheindeckung sind rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

**2.4 DACHEINSCHNITTE**

Dacheinschnitte sind bei zur Erschließungsstraße giebelständigen Gebäuden generell unzulässig. Bei traufständigen Gebäuden sind sie nur auf der straßenabgewandten Dachfläche bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäuelänge zulässig.

Vom Ortsgang ist mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 0,50 m und vom First mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten.



**2.5 DACHAUFBAUTEN**

Zulässig sind Dachgauben und Zwerchhäuser bis zu einer Länge von max. 1/3 der Gebäuelänge.

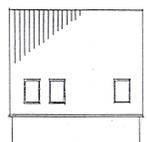
Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe und in einem einheitlichen Format auszuführen.

**2.6 DACHFLÄCHENFENSTER**

Sie sind als stehendes Format auszuführen. Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche angeordnet, so ist eine einheitliche Größe und eine einheitliche Höhe zu verwenden.

Die Dachflächenfenster sind pro Geschoß auf gleicher Höhe und in einheitlichem Format auszuführen.

Vertikale Glasbänder und Firstverglasungen sind zulässig.



**3. FASSADE**

Fassaden können auf folgende Arten gestaltet werden:

- Verputz
- sichtbares Fachwerk
- Sichtmauerwerk

Flächige Verkleidungen der Fassade mit Kunststoff-, Faserzementmaterialien oder Keramik sind nicht zulässig.

Ein Verputzen oder Verkleiden von auf Sicht ausgelegtem Fachwerk ist unzulässig. Sandsteinsockel und Sandsteingewände dürfen zur Straßenseite nicht verputzt, verkleidet oder farblich behandelt werden.

An der Fassade sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

An großen fensterlosen Wänden und Fassaden, mit Ausnahme von Fachwerkfassaden, sind ab einer Fläche von > 40m² Wandfläche die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**4. FENSTER**

Die Fenster sind als stehende Formate auszuführen.

Schauferster sind ebenfalls als stehende Formate auszuführen. Andere Formate sind nur zulässig, wenn diese durch entsprechende senkrechte Unterteilung so gegliedert werden, daß die Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.

Ausnahmsweise sind Fenster als gestalterisches Element auch als quadratische oder runde Fenster zulässig, wenn sie in ihrer Größe den übrigen Fenstern untergeordnet sind.

Bei Fachwerkfassaden sind die Fenster zusätzlich mit Sprossen zu unterteilen.

**5. WERBEANLAGEN**

Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

Reklamausleger sind bis zu folgenden Abmessungen zulässig:

Quadratische Formate bis 70 cm x 70 cm, rechteckige Formate bis 60 cm x 90 cm. Die äußerste Kante der Ausleger darf maximal 1,00 m von der Fassade entfernt sein, unbeschadet anderer Vorschriften.

Horizontal an der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 60 cm nicht überschreiten.

**GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die als Zone 3 gekennzeichneten Flächen sind als Garten- bzw. Grünflächen zu gestalten. Die Standorte der in der Plandarstellung als anzupflanzende gekennzeichneten Bäume können bis zu 5m variieren.

**III EMPFEHLUNGEN**

**1. BELAGSGESTALTUNG, REDUZIERUNG DER BEFESTIGTEN FLÄCHEN**

Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden. Zufahrten und Stellplätze im privaten Bereich sollen mit einer wasserdurchlässigen Decke gestaltet werden (z. B. Ritzenvegetation in Pflasterbelag).

**2. REGENWASSERVERSICKERUNG**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll nicht in die Kanalisation gelangen. Es sollten Maßnahmen getroffen werden, die eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den undersiegelten Flächen gewährleisten.

**3. AUSHUBMASSEN**

Die bei Baumaßnahmen, Straßenaufbruch usw. anfallenden Aushubmassen sind einer Wiederverwertung zuzuführen. Abfälle, die keiner Wiederverwertung zugeführt werden können, sind in einer zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

**RECHTSGRUNDLAGE ZUR AUFSTELLUNG UND ZUM PLANINHALT VON BAULEITPLÄNEN**

**1. BAUGESETZBUCH (BauGB)**

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**2. MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenG)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 622)

**3. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**4. LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)**

in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)

**5. LANDESPFLEGESETZ (LPflG)**

in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

**6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**

in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**7. BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)**

in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**8. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV 90)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**9. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (GemO)**

in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 22.07.93
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1. BauGB) am: 30.07.93 Nr.30/93
3. Entwurfsbeschluss am: 04.10.94
4. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am: 27.09.94 am: 23.09.94 Nr.38/94
5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) mit Schreiben vom: 18.10.94 Einwendungsfrist bis: 01.12.94
6. Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 21.10.94 Nr.42/94
7. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: 02.11.94 bis: 01.12.94
8. Sämtliche Bedenken und Anregungen während der Anhörung Träger öffentlicher Belange / Auslegung
9. Prüfung und Satzungsbeschluss über Bedenken und Anregungen
- 9.1 Ortsgemeinderat am: 23.05.95
10. Mitteilung an Träger öffentlicher Belange sowie Bürger über die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen Behörden am: 12/13/14.06.95 Bürger am: 13.06.95



BERG, den 24.07.95

*[Signature]*  
Orts-Bürgermeister

Mitteilung der Aufsichtsbehörde im Rahmen des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
Es werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung erhoben.  
Az.: 610-13/BERG  
Germersheim, den 08.08.1995  
Kreisverwaltung  
Untere Bauaufsichtsbehörde



Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:



BERG, den 23.08.95

*[Signature]*  
Orts-Bürgermeister

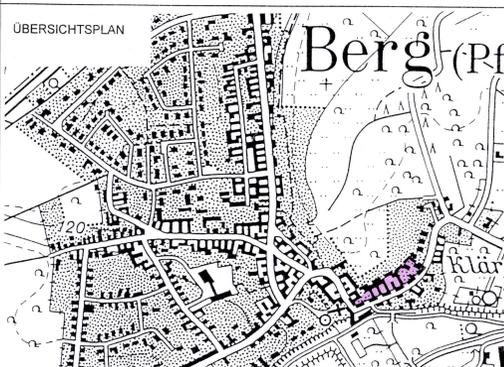
Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt, Nr. 25/95 vom 01.09.95 rechtsverbindlich geworden



BERG, den 01.09.95

*[Signature]*  
Orts-Bürgermeister

**BERG**  
**„BEBAUUNGSPLAN“ UNTERDORF**



PLANUNGSSTAND	
BLATTGRÖSSE	98/73 cm
<b>ZUR MASSENNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET</b>	
ARCHITEKT / PLANER	<b>WERK - PLAN</b>
ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE	
87655 KAISERSLAUTERN 04275 LEIPZIG	
EISENBAHNSTRASSE 68 KURT-EISNER-STRASSE 74	
TEL: (0631) 362040 TEL: (0341) 310356	
FAX: (0631) 3605151 FAX: (0341) 310356	
MASZSTAB	1:500 <b>NORD</b>
DATUM	GEÄNDERT 20.09.94 09.06.1995
BEARBEITER	bl bl