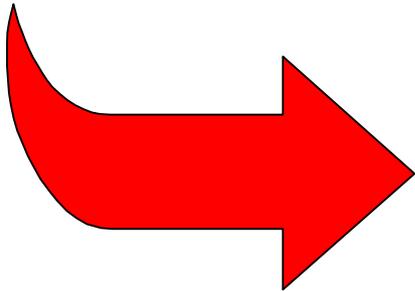


# BPL „Unterdorf“ Ortsgemeinde Berg

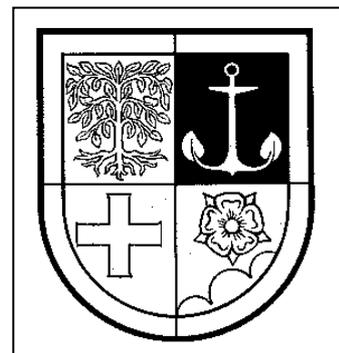
## • TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**INFORMATIONEN  
FÜR  
ARCHITEKTEN +  
BAUHERREN**



**STAND: 09.06.1995  
RECHTSKRAFT: 01.09.1995**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE  
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN  
UNTER  
TEL.: 07273 - 94 10 40  
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
**76767 HAGENBACH**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I 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 Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung 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 Dorfgebiet „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 Bebauungsplanes.

#### 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 Grundstücksfläche).

##### 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 1 a und 1 b 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 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen, 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 1 a ist eine maximale Gebäudebreite von 8 m zulässig.

Die Gebäudebreite der Bauzone 1 b muss gegenüber der Bauzone 1 a 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 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.

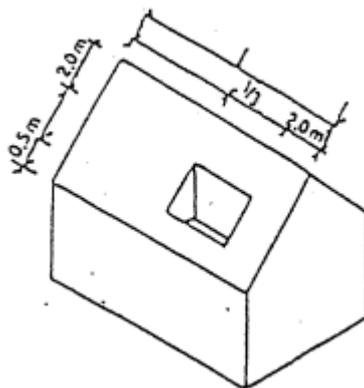
##### 2.3 Dacheindeckung

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 Gebäudelänge zulässig.

Vom Ortgang ist mindestens 2.00 m, von der Traufe mindestens 0.50 m und vom First mindestens 2.00 m Abstand einzuhalten.



## 2.5 Dachaufbauten

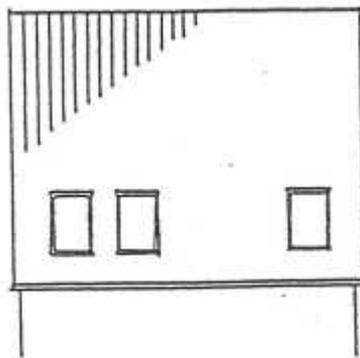
Zulässig sind Dachgauben und Zwerchhäuser bis zu einer Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge.

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 Roladenkästen sind unzulässig.

An großen fensterlosen Wänden und Fassaden, mit Ausnahme von Fachwerkfassaden, sind ab einer Fläche von > 40 m<sup>2</sup> Wandfläche die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## 4. Fenster

Die Fenster sind als stehende Formate auszuführen.

Schaufenster 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.

Reklameausleger 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 Grundstücksflächen (§ 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 5 m 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 unversiegelten 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.