

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB	0.4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO und § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB (beispielhaft)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9, Abs. 7 BauGB.	0.8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO und § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB (beispielhaft)
Umgrenzung der Änderung der überbaubaren Fläche und der Hauptfirstrichtung (Teil 1 der 1. qualifizierten Änderung)	II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB (beispielhaft)
Grenze unterschiedlicher Nutzung auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.	0 Offene Bauweise gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. (2) BauNVO
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1, Abs. 6 BauNVO	Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) gem. § 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB
Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schenk- 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, 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.	Öffentl. Grünfläche - Spielplatz gem. § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB
Die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig, somit ist § 6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	Öffentl. Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
In Verbindung mit § 1, Abs. 6 BauNVO	Allgemeines
Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	1. Verkehrsmischflächen
Die in § 4, Abs. 3, genannten Ausnahmen sind nicht zulässig, somit ist § 4, Abs. 3, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	Im Bereich der Verkehrsmischflächen sind pro 100 m Straßenlänge mind. 4 hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen (heimische Laubbölder).
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	2. Raumbildende Gehölze
Die tatsächlichen bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit durch die im Plan festgelegten Ausnutzungsziffern (GRZ + GFZ) nichts anderes bestimmt wird. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auch keine Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig	Entlang der Grenzen zwischen Privatgrundstücken sind, soweit im Plan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden, je 10 m Grenzlänge mind. 1 Laubholz anzupflanzen.
BAUGRENZE gem. § 23 BauNVO	Empfohlen werden:
Bis an die Baugrenze darf gebaut werden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.	Spitzahorn / Acer Platanoides Bergahorn / Acer Pseudoplatanus Kirsche / Prunus Avium Eiche / Quercus Robur Linde / Tilia Cordata Feldahorn / Acer Campestre Hainbuche / Carpinus Betulus Eberesche / Sorbus Aucuparia Zitterpappel / Populus Tremula Birne / Pyrus Communis Hartriegel / Cornus Sanguinea Haselnuss / Corylus Avellana Weissdorn / Crataegus Monogyna Rainweide / Ligustrum Vulgare Hundsrose / Rosa SSP. Faulbaum / Rhamnus Frangula ansonsten Obstbäume
Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB "Festplatz"	3. Grenzabstände für Pflanzen nach § 44 des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 werden einheitlich mit 1,0m angesetzt, soweit im Nachbarrechtsgesetz Grenzabstände von 0,50m vorgesehen sind, gelten 0,50m.
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB zu Gunsten der angrenzenden Parzellen.	4. Bauanträge:
	Bei Bauvorhaben im Planbereich, sind dem Bauantrag Pläne beizufügen, die die geplanten Außenanlagen darstellen. In diesen Plänen ist darzustellen, wie den Forderungen des B-Planes Rechnung getragen werden soll.

	<u>Spezielle Pflanzgebote:</u> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (heimische Laubbölder). Pro 10 m² der gekennzeichneten Fläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Empfohlen werden: wie unter Allgemeines Nr. 3 beschrieben, jedoch ohne Obstbäume
	Pflanzgebot für Einzelbäume gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB mit heimischen Laubbäumen. Empfohlen werden: wie unter Allgemeines Nr. 3 beschrieben, jedoch ohne Obstbäume
	Pflanzgebot für Baumgruppen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB mit heimischen Laubbäumen. Empfohlen werden: wie unter Allgemeines Nr. 3 beschrieben, jedoch ohne Obstbäume
	Wasserfläche gem. § 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB
	Öffentl. Verkehrsfläche - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB "Verkehrsmischfläche"
	Öffentl. Verkehrsfläche - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB "Fußgängerzone"
	"Fußweg und Radweg" gem. § 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie gem. § 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB
B) Gestaltungsvorschriften gem. § 86 LBauORh.-Pf.	
SD	<u>Satteldach</u> - gilt auch für Garagen und andere Nebenanlagen
38 - 45°	<u>Dachneigung</u> - Die Dachneigung ist bei allen Satteldächern einzuhalten.
↔	<u>Hauptfirstrichtung</u>
	<u>Garagenzufahrten</u> - Garagenzufahrten sind in Pflaster auszuführen.
	<u>Garagen und Nebenanlagen</u> - Für Garagen und Nebenanlagen gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für alle anderen baulichen Anlagen.
	<u>Dachform</u> - Die Dachneigung beträgt 38 - 45°.
	<u>Dachaufbauten</u> - Dachaufbauten mit senkrecht stehenden Fensterflächen dürfen nur als Einzelbauten mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten Fenstern ausgeführt werden.

	- Sie sind mit einem Giebeldach zu versehen. Die Seitenflächen sind zu verkleiden. Das Material hierfür ist in Maßstab und Farbe der Dacheindeckung anzupassen.
	- Die Breite jeder Einzelgaube darf max. 1,50 m betragen.
	- Die Gesamtfläche der Gauben pro Dachfläche darf max. 30 % der zugeh. Traufhöhe betragen.
<u>Dacheindeckung</u>	- Gültigkeitsbereich wie SD.
	- Als Dacheindeckung sind nur Naturschiefer und Dachpfannen in dunklen Farbtönen RAL 7014 bis RAL 7021 zulässig.
	- Die Ausführung der Dachhaut in Glas kann in funktional begründeten Fällen zugelassen werden.
<u>Außenwände (Fassaden)</u>	- Gebäudeaußenwände sind in Putz oder Holz auszuführen. Wenn als Dacheindeckung Dachpfannen verwendet werden, können die Außenwände auch als Klinkerfassade ausgeführt werden.
	- Die Giebelflächen im Bereich des Dachgeschosses dürfen auch in Naturschiefer ausgeführt werden, wenn auch die Dachflächen in Naturschiefer ausgeführt werden.
	Bei folgenden Anforderungen zu erfüllen:
	1. Putz Geputzte Außenwandflächen sind weiß oder in Pastellfarben (elfenbein bis beige) zulässig. Glänzende Anstriche sind unzulässig. Fischen sind zulässig.
	2. Schieferverkleidung Außenwände mit Schieferverkleidung sind in Naturschiefer auszuführen.
	3. Klinker Verklirkte Außenwände sind in Rottönen auszuführen.
	4. Holz Fassaden in Holzbaueise sind als, aus Bretter oder Böhlen bestehende, glatte Flächen auszuführen. Unzulässig sind "Blockhaus-" Fassaden. Holzfassaden sind in Naturholztönen auszuführen.
<u>Fenster + Türen</u>	- Fenster und Eingangstüren sind in Größe, Maßstab und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßenbildes anzupassen. Die Fenster müssen ein stehendes Format haben.
	- Fenster, die in Aluminium ausgeführt werden, sind farblich zu behandeln (kein Alu-natur).
	- Bei farbigem Anstrich muß sich die Farbe in das Erscheinungsbild einfügen. Die Verwendung von glänzenden Farben ist unzulässig.
	- Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig.
<u>Schauenster</u>	- Die Größe von Schauferstern muß in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Die einzelnen Fenster dürfen eine Größe von 9,00 qm. nicht überschreiten. Die Ausführung von durchgehenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen ist unzulässig. Zwischen den Schauferstern müssen senkrechte Fassadenflächen von mindestens 30 cm Breite verbleiben.

Jalousetten, Rollläden

Außenwerbung

Warenautomaten, Schaukästen

Beendigung der Zweckbestimmung

- Rollladen- oder Jalousettenkästen dürfen nicht vor die Fassade vorspringen. Als Rollläden oder Jalousetten sind nur einfarbige weiße oder pastellfarbene (elfenbein bis beige) Ausführungen zugelassen.

- Glänzende Anstriche sind nicht zulässig.

1. Allgemeines

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschreiten. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben sowie große bildliche Darstellungen sind nicht zulässig. Bei den Ausmaßen der Werbeanlagen ist in besonderer Weise auf die Eigenart des jeweiligen Gebäudes und der Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:

- a) Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Namen, Berufe, Öffnungs- und Sprechzeiten.
- b) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren, Architekten und an der Ausführung beteiligter Firmen.
- c) Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen.
- d) Wahlwerbungen für die Dauer eines Wahlkampfes.

2. Stand und Anbringung

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Höhe der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden. Unzulässig sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschoskzone sowie die Zweckentfremdung von Schaufenstern zu Werbeträgern.
- c) Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können nicht beleuchtete Werbeanlagen mit besonderer handwerklicher Gestaltung als Ausleger zugelassen werden.

3. Größe und Anzahl

Die Größe jedes einzelnen Werbeträgers ist auf max. 2 m² begrenzt. Für gewerblichen Unternehmen ist ein Werbeträger, wie vor beschrieben, zulässig.

4. Beleuchtete Werbeanlagen

Beleuchtete und hinterbeleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Wirkung dem baulichen Charakter und Maßstab des einzelnen Gebäudes sowie des jeweiligen Straßen- oder Platzraumes unterzuordnen. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Buntlicht- und Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.

- Warenautomaten und Schaukästen sind nur dann zugelassen, wenn sie gestalterisch in die Architektur des Gebäudes eingepaßt werden. Warenautomaten dürfen in Länge und Breite als Einzelanlage oder Gesamtanlage ein Maß von 0,7 m² nicht überschreiten.

- Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen, die ihrer Zweckbestimmung nicht dienen, sind einschl. aller Befestigungsteile zu entfernen.

C) Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

Höhenlinien