

## Textfestsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) -§ 4 BauNVO- sind Ausnahmen gemäß Abs. 3 Nr. 4-6 unzulässig.
2. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten grundsätzlich die Höchstwerte der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO, jedoch dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten Flächen nicht überschritten werden.
3. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie Versorgungseinrichtungen oder ähnliche Anlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für diese im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.
4. Die Zulässigkeit von Garagen im Bauwuch und an der Nachbargrenze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO).
5. Der Abstand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
6. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Umfang vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Erstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind.  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen. Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.  
Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäuden sind als Ziergärten anzulegen, die rückwärtig liegenden Flächen als Wohn- oder Nutzgärten. Je 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 - 2 Laubbäume zu pflanzen.
7. Leitungsrecht:  
Die Abwasserleitung durch Flurstück Nr. 46/8, Flur 9, Gemarkung Zerf, kann mit Einschränkungen überbaut werden. Vor Ausführung ist das Bauvorhaben mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Entsprechende Auflagen der Verbandsgemeindewerke zur Sicherung der Leitung und des Kanalbauwerkes sind zu beachten.
8. Eingrünung:  
Am westlichen Rand des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung sind die vorhandenen Gehölze auf einem Streifen vom 3 zur hinteren Grundstücksgrenze zu erhalten und die Bepflanzung mit heimischen Laubsträuchern zu ergänzen, so dass mit den bestehenden und neu angepflanzten eine Pflanzdichte von 1 Strauch pro 2 qm entsteht. Die Regelungen des Abschnittes 11 des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

### II. Gestalterische Festsetzungen (Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

1. Festsetzungen in der Nutzungsschablone : a) Dachform : SD = Satteldach;  
WD = Walmdach  
b) Dachneigung:= 28° - 40°; II = 25° - 30°  
c) Traufhöhe: max. 6,50 m  
d) Sockelgeschoss: nur bei 1. Vollgeschoss in Hanglage
2. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten oder -ausschnitte darf 2/5 der Traufhöhe nicht überschreiten. Abstand vom Ortgang mindestens 1,50 m.
3. Dacheindeckung: dunkelfarbig
4. Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke auf einer gemeinsamen Grenze sind zu ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Grenzgaragen sind mit Flachdächern zu versehen. Das erste Gebäude oder Garage ist maßgebend für die folgenden.
5. An den Anschlüssen der Wohnstraßen sind Sichtfelder von je 20 m Länge, gemessen vom Schnittpunkt der zugehörigen Fahrbahnränder, von baulichen Anlagen und sichtbehindernder Bepflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

### III. Hinweise

1. Straßenraumbelichtung und -böschungen:  
Aufgrund der geringen Straßenbreite müssen die Leuchten für die Straßenraumbelichtung sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen auf Privateigentum errichtet werden. Die Eigentümer haben die Errichtung der Leuchten und der Böschungen zu dulden.