

Textteil zum Bebauungsplan „Auf der Zehn“, 5. Änderung

Präambel:

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Zehn“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches der 5. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf der Zehn“ weiterhin fort, sofern sie nicht folgend aufgehoben oder geändert werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf der Zehn“ sowie dessen rechtsverbindliche Änderungen (hier die 4. Änderung) weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzende / geänderte textliche Festsetzungen (**kursiv**)

1. **Maß der baulichen Nutzung**

1.1. **Höhe baulicher Anlagen** **(§ 18 (1) BauNVO)**

Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt max. 11,0 m.

Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, bei denen eine andere max. Höhe baulicher Anlagen als zulässig erklärt wird.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur nächstgelegenen Erschließungsstraße (hier Höchstpunkt der Oberkante Straßendecke).

Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 (1) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinie festgesetzt.

3. **Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden** **(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, bei denen eine höhere Anzahl von Wohnungen als zulässig erklärt wird.

4. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO

Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 40 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig mit heimischen Laubgehölzen (großkronige Laubbäume, Ziersträucher; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Hauptgebäudevorderkante und Gehweg bzw. Straße) sind außer den Zufahrten, Zugängen und Kfz-Stellplätzen in diesem Sinne anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten.

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude auf mindestens 50 % über die Grundstücksbreite als flächig gepflanzte Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 50 % der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten oder Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 50 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen."