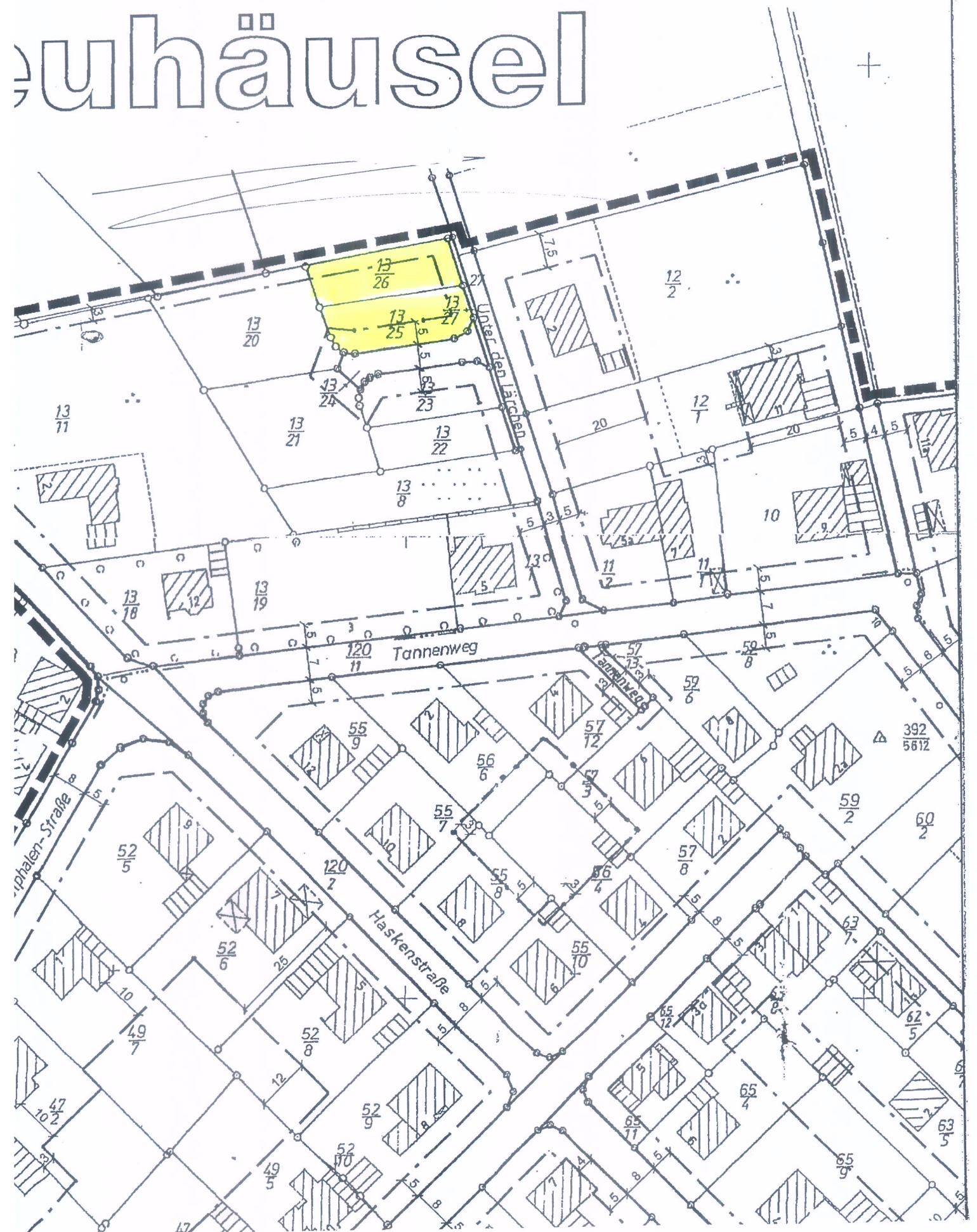
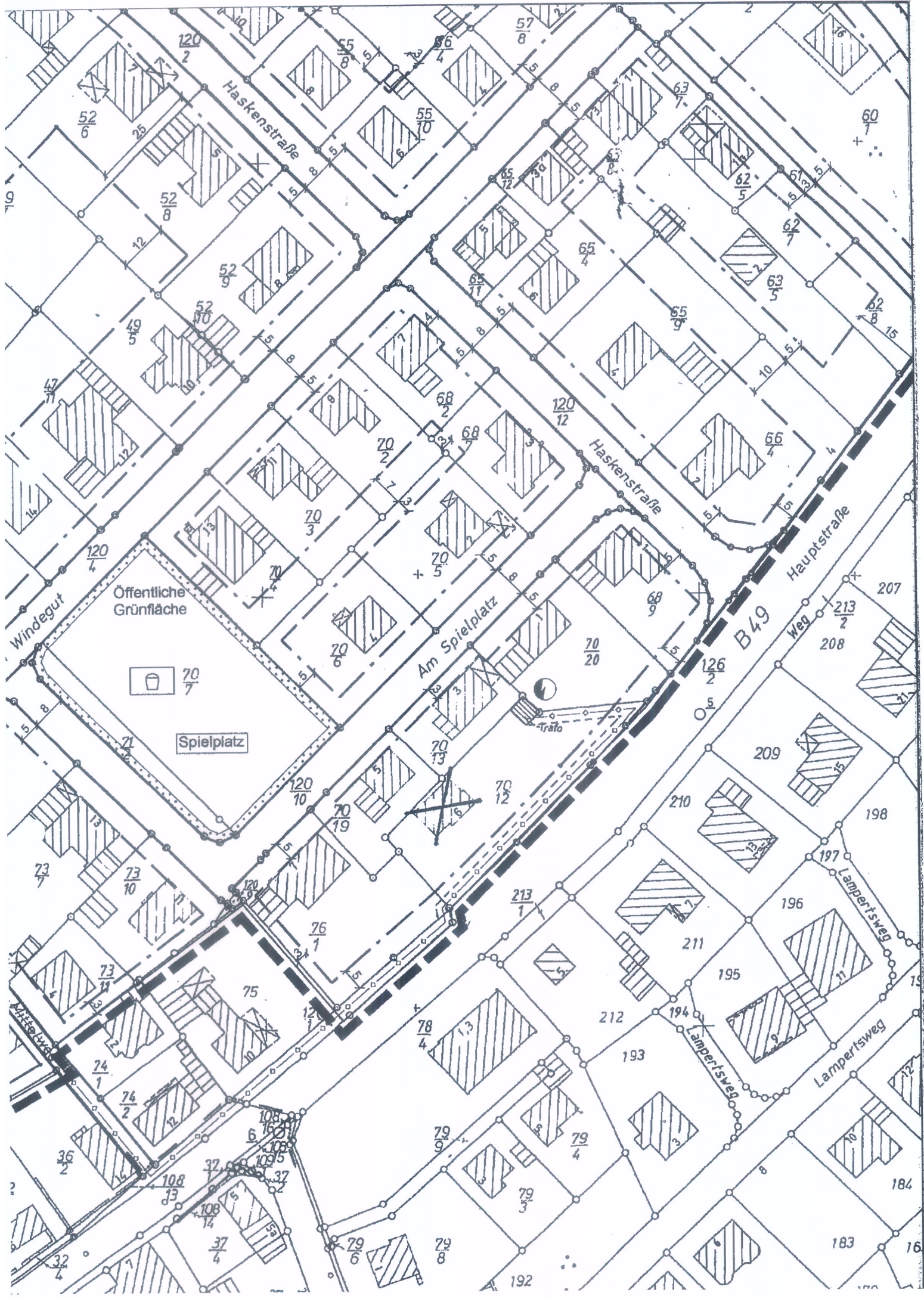
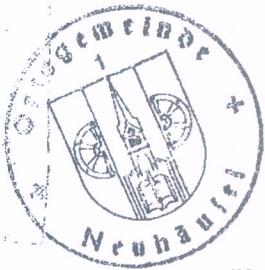


derung und Erweite euhäuser







SATZUNG

der Ortsgemeinde Neuhäusel

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Montabaurer Straße"

Der Ortsgemeinderat von Neuhäusel hat in seiner Sitzung am 28.11.2002 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO), (Selbstverwaltungs-gesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung, die folgende Satzung betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Montabaurer Straße"

beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

§ 2

Der Bestandteil dieser Satzung ist

1. Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in dem die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend zur Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen;

§ 3

Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde.

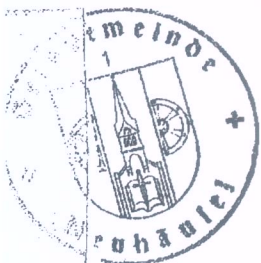
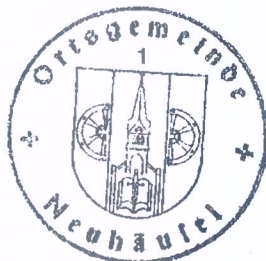
§ 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Neuhäusel, 28.01.2003

Fritz Roggenbach

(Fritz Roggenbach)
Ortsbürgermeister



IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm) abgegriffen werden.

V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

[A] PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung [- § 9 (1) Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als **Allgemeines Wohngebiet [WA]** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 (2), Nr. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die **Grundflächenzahl** [-GRZ-] wird mit **0,3** (gem. § 16 Abs.2, Satz 1 BauNVO) die **Geschossflächenzahl** [-GFZ-] mit **0,6** (gem. § 16 Abs.2, Satz 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 Abs. 2, Satz 3 BauNVO) wird auf **maximal zwei** begrenzt. Es werden **nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise** zugelassen.

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wird (gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 6, BauGB) auf **maximal 3** begrenzt.

Die **Firsthöhe** bei Gebäuden mit **geneigten Dächern** (zB. Sattel-, Walm-, Pultdächer) wird auf **maximal 9,50 m** festgesetzt.

Wohngebäude, die mit einem **Flachdach** abgeschlossen werden sollen, dürfen mit einer **Attikahöhe von maximal 7,00 m** errichtet werden.

Unterer Bezugspunkt der Firsthöhe [FH] ist die Oberkante der fertigen Straßendecke (Okf_{str.}) in der Mitte des Gebäudes gemessen. Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.



Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreiten.

(3) Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen [- § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -]

Stellplätze, Garagen, „Carports“ und Nebenanlagen (gem § 14 BauNVO) sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der **Mindestabstand von Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen** muss jedoch **5,00 m** betragen. Offene Garagen („Carports“) sind von der Mindestabstandsregelung ausgeschlossen.

(4) öffentliche Grünflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB -]

Die Parz. Nr. 70/7 und 71/2 (Flur 3) werden als **öffentliche Grünflächen** mit der **Zweckbestimmung „Spielplatz“** ausgewiesen.

(5) private Grünflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB -]

Der an der südöstlichen Plangebietsgrenze (im Verlauf der B 49) vorhandene **Lärmschutzwall** wird in einer Breite von 6,00 m als **private Grünfläche** ausgewiesen.

(6) Genehmigung der Grundstücksteilung [- § 19 15 BauGB -]

Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilung der Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Ortsgemeinde bedarf.

[B] **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz -] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

(1) **Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze**

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. „Ökopflaster“, Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Nur Terrassen und Eingangsbereiche dürfen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist (unter Ausnutzung der belebten Bodenzone) auf dem Privatgrundstück zu versickern.

(2) **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch oder als Ziergarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für die **nicht überbauten Grundstücksflächen** bebauter Grundstücke wird empfohlen, folgende Gehölze (gemäß der Artenliste) zu pflanzen:

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung (oder 2 Obstbäume)

Hinweis:

Eine **Auswahl landschaftstypischer Gehölze** für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als **Anlage** beigelegt.

(3) **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Bauliche Anlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten, dass sie mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind und das vorh. Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Bei **Fassaden, Außenanstrichen, Verputz und Verblendungen** dürfen **keine „Neonfarben“** verwendet werden.

(4) **Dachform, Dachneigung und -gestaltung**

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden **grundsätzlich nur geneigte Dächer** (Sattel- und Walmdächer, auch mit den Sonderformen Zelt- oder Mansarddach) **zulässig**.

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Flachdächer zugelassen werden, wenn diese als Anbau an vorh. Flachdachgebäude oder aus Gründen der Energieeinsparung geplant oder als Grasdach ausgeführt werden.

Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25° und maximal 42°.

Ausnahmeregelung

Pultdächer können ab einer Dachneigung von 20° errichtet werden.

Doppelhäuser sind in gleicher Dachfarbe und Dachbedeckung auszuführen. Bei Baukörpern mit Flachdach ist eine die Horizontale betonende dunkelfarbige Attika zu konzipieren.

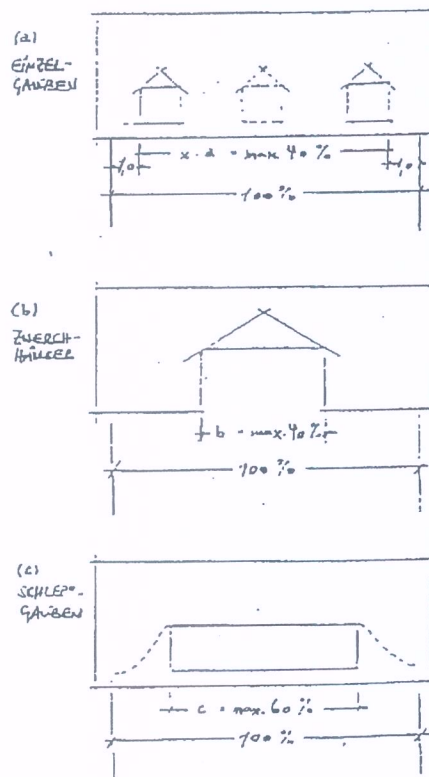
Glasierte Dachpfannen, glänzende Materialien (z.B. Aluminium) und stark hervortretende, „grelle“ Farben sind nicht zulässig.

Bei einer Dachneigung von mehr als 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einzuhalten.

Dabei darf die Summe der Einzelbreiten der Dachflächengliederungselemente maximal 60 % der jeweils zugeordneten Gesamtbreite betragen. [- In den Skizzen sind die Maßverhältnisse an einem 10 m breiten Gebäude beispielhaft dargestellt -]

Empfehlung

Zur Minderung von Wärmeverlusten sollten bevorzugt Dachflächenfenster verwendet oder anstelle von mehreren kleinen Gauben nur eine große Gaube eingebaut werden.



(4) Einfriedungen

Die Anliegergrundstücke sind entlang der B 49 lückenlos einzufrieden. Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Oberkante der fertigen Straßendecke (Okf_{str.}). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.