

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Kandelbrunnenstraße" Neufassung 1985 in der
Ortsgemeinde Rammelsbach

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbau- gesetz -BBauG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschößig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßen-
seitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-).
Im Bereich des Bachlaufes -Uferstreifen- dürfen im Abstand von 3 m gemessen von OK Böschung keine Nebenanlagen errichtet werden.

b) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).

c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Gelände-
verhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF. EG) mind. 20 cm und darf höchstens 0,50 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen

b) Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF. EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

c) Von den Festsetzungen der Punkte 1.4 a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungflächen teilweise auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Bei der Anlegung öffentlicher und privater Pflanzungen sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wie Hainbuche, Ahorn, Pfaffenhütchen und Hartriegel.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 1 und 5 LBauO)

2.1 Dachformen

a) Es sind Sattel- und Walmdächer im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen.

2.2 Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachausbau

Der Dachausbau für Wohnzwecke ist statthaft. Sollte der Ausbau in dem Maß der Nutzung ein Vollgeschoß darstellen (gem. LBauO), so wird dieses Vollgeschoß nicht als Vollgeschoß gewertet.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dächgeschoßen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweilige Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.5 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.

2.6 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18°- 25° die Höhe von 25 cm, bei 26° - 38° die Höhe von 50 cm und bei 39° - 50° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, nicht überschreiten.

2.7 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

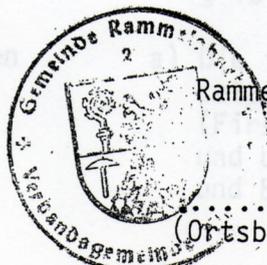
2.8 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.7 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 0,80 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

Für die rückwertige Grundstückseinfriedung im Bereich des Bachlaufes dürfen keine festen Einfriedungen in dem 3,00 m Streifen sinngemäß wie Punkt 1.2 a) errichtet werden. Ferner dürfen hier auch keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

2.9 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.7 dieser Textfestsetzungen



Rammelsbach, den 05. Okt. 1987

(Ortsbürgermeister)