

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Mittelste Flur"

Änderung nach § 13 BBauG in der Ortsgemeinde Ulmet

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Dorfgebiet (MD) mit der gem. § 5 BauNVO zulässigen Nutzung festgesetzt.
 - aa) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1, Abs. 5 BauNVO).
 - bb) Einzelwohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
- b) Garagen sind im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) im Wohnhaus selbst oder innerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch im Abstand von mind. 5,00 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen, eingeschobig bis zu 40 m² Grundfläche gestattet.
 - ba) Begründete Ausnahmen können für max. 3 Garagen bis zu 50 m² Grundfläche nach § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) zugelassen werden.
 - bb) ~~Bei nebeneinander stehenden Garagen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.~~ *ersatzlos gestrichen durch vereinfachte Änderung 2.4.92*
- c) Nebenanlagen und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zugelassen. Sie dürfen 30 m² nicht überschreiten.
- d) Auf jedem Grundstück sind so viele Stellplätze nachzuweisen, wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden. Unabhängig davon ist für jede Wohnung ein Besucherparkplatz zu schaffen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen (GRZ und GFZ) sind Höchstwerte und ergeben sich aus § 17 BauNVO.

3. Oberbaubare Grundstücksfläche

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen bestimmt.
 - aa) Außer in dem Bereich von den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu den vorderen Baugrenzen (Vorgärten) können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (LBauO) im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.
 - ab) Im Bereich der Vorgärten können im Rahmen der LBauO nur bei schwierigen Geländeverhältnissen begründete Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG für Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, für Garagen und für bauliche Anlagen zur Unterbringung der Müllboxen zugelassen werden.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- a) Für die Stellung der Hauptgebäude sind die angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte), die von den angegebenen Firstrichtungen abweichen, sind zulässig, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen.
- b) Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF. EG) muß bei ebenem Gelände oder bei den auf der Talseite der Erschließungsstraße liegenden Wohngebäuden mind. 20 cm und darf höchstens 50 cm (Hauseingangsbereich) über OK Gehweg liegen.
Bei den bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Wohnhäusern darf OKF. EG höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

5. Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude, Garagen und dem Hauptkörper untergeordnete Anbauten sind außerdem auch Flachdächer zulässig.
 - aa) Einzelgebäude mit verschiedenen Dachneigungen (einhüftige Dächer etc.) sind zulässig.
 - bb) Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit 30° - 50° Dachneigung zulässig. Sie dürfen 2/3 der Traufseite des Gebäudes nicht überschreiten und die Traufe darf nicht unterbrochen werden.
 - cc) Kniestöcke dürfen bei der Dachneigung von 25 - 30° die Höhe von 25 cm, bei der Dachneigung von 31 - 38 ° die Höhe von 50 cm und bei der Dachneigung von 39 - 50 ° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Decke bis UK Fußpfette, nicht überschreiten.
- b) An den Außenwänden der Gebäude sind Verblendungen mit glasiertem Material und Anstriche in grellen oder bunten Farben untersagt. Der Außenanstrich benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
- c) Die Grundstücke können straßenseitig eingefriedet werden. Bei festen Sockeln dürfen diese nicht höher als 40 cm sein und nur in Waschbeton, Sand- und Hartsteinmaterial ausgeführt werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt.
Soweit Stützmauern errichtet werden müssen, sind diese in Sicht- oder Waschbeton auszuführen oder mit Sand- bzw. Hartsteinmaterial zu verkleiden.

6. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung

- a) Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.


- b) Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden und sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können nur im Einzelfall für bauliche Anlagen zur Unterbringung der Müllboxen und bei schwierigen Geländebedingungen für Garagen und Versorgungsanlagen entsprechend diesen textlichen Festsetzungen gewährt werden.
- c) Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltenswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Es muß eine Bepflanzung mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in den Zusammenhang der Landschaft einbinden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.
- d) Es kann verlangt werden, daß zu den Bauunterlagen ein Begrünungsplan bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wird.

7. Verkehrsflächen

- a) Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeder Bebauung freizuhalten. Sichtbehindernder Bewuchs und Einfriedungen dürfen die Höhe von 0,60 m über Straßenkrone nicht überschreiten.



Ulmet, den 25. Juni 1984

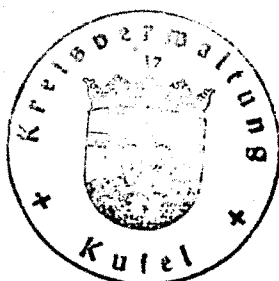
.....

 Der Ortsbürgermeister

V. Ausfertigung

Im Vollzug des § 24 Abs. 2 Nr. 2
 GemO i. V. m. § 13 BBauG wurde
 mit Schreiben vom 7. 8. 1984
 Az.: 62/610-13-ULMET/86
 zugestimmt.

Kusel, den 7. 8. 1984

Kreisverwaltung
 Im Auftrag



.....
