

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB vom 08.12.1986)

1.01.1. Die Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1. Das Gebiet im südlichen sowie östlichen Planbereich ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132).

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind ausgeschlossen

1.01.2 Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

1. Bei eingeschossiger Bauweise: GRZ = 0,4

GFZ = 0,4

2. bei zweigeschossiger Bauweise: GRZ = 0,4

GFZ = 0,8.

1.01.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

1.01.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14, können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.02. Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird empfohlen, die Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

1.03 Die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

1.04 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Fläche zwischen einem parallelen Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze und der straßenrückseitigen Baugrenze zulässig. Bei senkrechter Anordnung von Garagen zur Straße ist entlang eines 5,0 m breiten Streifens parallel zur Straßengrenze eine Bebauung nicht erlaubt.

1.05 Verkehrsflächen und Fußgängerbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden die im Plan dargestellten Erschließungsstraßen festgesetzt.



Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

In den südlichen bzw. südöstlichen öffentlichen Grünflächen werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen getroffen:

1. Wiederherstellung von Wiesen durch Entfichtung
2. Pflanzung von Obstbäumen und Gehölzgruppen

Pflanzgut: *Prunus spinosa*

Rosa canina

Rubus fructicosus

Crataegus monogyna

Sambucus nigra

Quercus robur

Pro Grundstückseinheit ist im Vorgarten ein Hochstamm (mindestens Stammumfang 14/16) in einer artentsprechenden, anliegenden Pflanzliste zu pflanzen:

Sorbus aucuparia

Acer pseudoplatanus

Sorbus intermedia

Aesculus hippocastanum

Crataegus laevigata "Paul's Scarlett".

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48)

3.01 Dachformen und Dachneigungen

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dacheindeckung ist nur aus dunklen Materialien zulässig. Kunststofffolien, Dachpappen, Metallbleche oder ähnliche Materialien sind unzulässig.

3.02.1 Die Dachneigung darf von 25 bis zu 45 betragen, wobei bei ungleichschenkigen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.

3.02.2 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 1/2 der Firstlänge auf jeder Dachseite betragen. Die Traufe des Daches ist durchzuziehen.

3.02.3 Dachflächenfenster sind unter Berücksichtigung der LBauO bis 1,5 m² Größe erlaubt. Maßgebend ist das lichte Laibungsmaß.

3.02.4 Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.



3.02 Fassaden

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Plangebietes anzugeleichen und sollen die Differenzierung der Gesamtgestaltung unterstützen. Sie sollen aus Verputz, unglasierten Klinkern, Schiefer oder aus Fachwerk bestehen.

Nicht zulässig sind insbesondere Decorplatten, die ein anderes Material vortäuschen sollen, Verkleidungen aus Asbest, Kunststoff, Metall, Kleinmosaik, Keramik und farbige Gläser sowie Materialien mit hellen fluoreszierenden Eigenschaften.

57629 Malberg, den 26.06.1995
Ortsgemeinde Malberg

[Signature] (Zeiler)
Ortsbürgermeister

