

T e x t   z u m   B e b a u u n g s p l a n  
=====

I.

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Bodenordnung (§§ 45 - 84 des BBauG vom 23.6.1960).
2. Folgende Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich:

Straßenbreiten  
Straßenbegrenzungslinien  
Baulinien und Baugrenzen  
Abstände von vorhandenen Punkten

II.

Das zu erschließende Gelände liegt am westlichen Ortsrand von Fensdorf. Die genaue Umgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine dick gestrichelte Linie markiert und die betreffenden Grundstücke sind mit ihren Flurstücksnummern in der Satzung aufgeführt. Das Baugebiet ist als "Dorfgebiet" gem. § 5 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

III.

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 Quadratmeter.

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes festgelegt:

1. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im § 17 der Baunutzungsverordnung festgelegt und auch im Bebauungsplan verzeichnet. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können vor die Baulinie und vorspringende Balkone und von der Baulinie geringfügig zurückpringende Gebäudepteile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden. Die eingezzeichneten Gebäude gelten nur als Signatur. Im Bebauungsgebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Ist die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche größer als die nach der Baunutzungsverordnung festgesetzte

GRZ, so kann im Höchstfall der durch die GRZ bestimmte Grundstücksteil innerhalb dieser Fläche bebaut werden. Ist die überbaubare Grundstücksfläche aber kleiner als die durch die GRZ festgesetzte Fläche, so ist die zeichnerische Festlegung im Bebauungsplan verbindlich.

2. Im Bebauungsplan ist für jedes neu zu errichtende Wohngebäude die Geschoßzahl als Höchstmaß verbindlich festgelegt, ebenso die Dachneigung und die Firstrichtung. Abweichungen der Dachneigungen bis zu 3 Grad sind zulässig. Der Dachüberstand der Traufe darf 50 cm und der Dachüberstand des Giebels 30 cm nicht überschreiten. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind bis zu 1,00 qm Fensterfläche zulässig. Für die Definition "Vollgeschoß" wird auf § 2 Abs. 4 der LBauO Rhld.-Pfalz hingewiesen.

Bei der im Bebauungsplan eingeschossig festgesetzten Bauweise kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschoßzahl entweder für die talseits freistehende und auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Kellergeschoß oder für ein im Dachraum liegendes Vollgeschoß zugelassen werden.

Für eine evtl. Erweiterung des Fabrikgebäudes gilt die eingeschossige Bauweise, wobei ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschoßzahl für das talseits freistehende und auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Kellergeschoß zugelassen wird. Die Dachneigung darf von 0° bis 10° betragen und muß sich dem Dach der jetzigen Fabrikalage angleichen.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 0,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone liegen. Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Einbau entsprechender Fenster, sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugeleichen.

Für das gesamte Baugebiet ist die Putzbauweise in ihren verschiedenen Variationen zugelassen, ferner Verblendung mit nicht glasierten Klinkern.

Als Dacheindeckung sollen Schiefer, dunkel engobierte Pfannen, dunkler Zementasbest oder in Farbe und Struktur gleichwertiges Material verwendet werden. Die Verwendung von Blech, Pappe, roten Ziegeln oder dergl. als Bedachungsmaterial ist unzulässig, sowie die Verkleidung der Außenwände mit derartigem Material.

Für die Einfriedigung der Baugrundstücke sind natürliche Bepflanzungen (Hecken u. Ziersträucher), Jägerzäune und grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Mauern sind nur in Ausnahmefällen zur Überwindung von Geländeunterschieden bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Auf diesen Mauern aufstehende oder danebenstehende Zäune sind nicht zulässig.

Die Anbringung von Außenreklame und die Aufstellung von Warenautomaten ist nur in Ausnahmefällen möglich und genehmigungspflichtig.

3. Gem. § 14 der BauNV sind Nebenanlagen und Garagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 der BauNV und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) der BauNV dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Hiervom ausgenommen sind Garagen entsprechend den nachfolgenden Ausführungen:

Garagen können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinien. Ausgenommen hiervon angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als 5 m zu stehen kommt. Angebaute Garagen dürfen in ihrer fertigen Höhe die Höhe des Erdgeschoßfußbodens des Wohnhauses nicht übersteigen. Freistehende Garagen dürfen talseitig mit ihrem Fußboden die Höhe von 1,0 m nicht übersteigen. Bei den eingeschossigen Nebengebäuden und -anlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

ausgefertigt:

57580 Fensdorf, den 16.5.1994  
Ortsgemeinde Fensdorf

*Radermacher*  
-Radermacher-  
Ortsbürgermeister



Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom  
14.5.1994 Az.: 610-7305

