

# RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 127.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 24 bis 27.
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 8a bis 8c.
6. Landespflegegesetz (LPfIG) vom 1. Mai 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17.

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

*Siehe Einschriebe im Plan:*

1. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

### 1.1.2 AUSSCHLUSS BESTIMMTER ARTEN VON ALLGEMEIN ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN IM WA (§ 1 (5) BauNVO)

*Von den Nutzungen im Sinne des § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig:*

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

*Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO:*

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

*sind nicht zulässig.*

## 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.*

*Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).*

### 1.2.2 GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

*Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.*

*Siehe auch Einschriebe im Plan.*

### 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

*Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt.*

*Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).*

### 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

*Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:*

*Bergseitige Traufhöhe 4,50 m.*

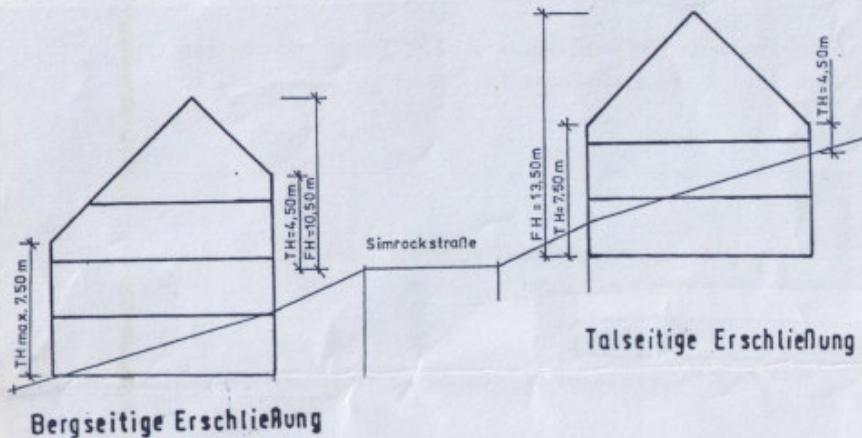
*Talseitige Traufhöhe 7,50 m.*

*Firsthöhe maximal 6,00 m über der Traufhöhe.*

*Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante First. Sie sind zu messen ab:*

*a) Straßenzugewandte Traufhöhen ab höchster erschließender Verkehrsfläche.*

*b) Straßenabgewandte Traufhöhen ab höchstem angrenzenden natürlichen Gelände.*



### 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

*Siehe Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).*

*Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.*

*Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

### 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.*

*Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zwischen den der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.*

## **1.5 HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

*Je Einzelhaus dürfen maximal 3 Wohnungen errichtet werden, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen.*

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

*Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.*

*Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.*

#### **2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**

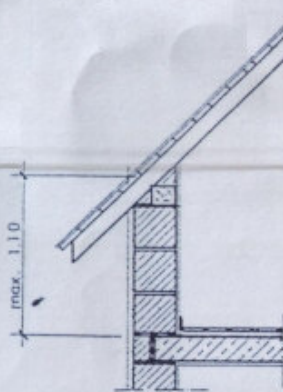
*Zulässig ist das geneigte Dach mit einer Neigung von 15° bis 48°.*

#### **2.1.2 DACHGESTALTUNG**

*Drempel (= Maß zwischen Rohfußboden oberstes Geschoß und Traufhöhe/außen gemessen) von maximal 1,10 m sind zulässig.*

## 2.1.2 DACHGESTALTUNG

*Drempel (= Maß zwischen Rohfußboden oberstes Geschoß und Traufhöhe/außen gemessen) von maximal 1,10 m sind zulässig.*



*Dachaufbauten sind zulässig; Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.*

*Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Rheinbreitbach vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Nachfolgende Farben der Farbskala RAL-K1 sind zulässig: RAL-Farben 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 9005, 9011.*

## 2.1.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

*Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Garagenzufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind als wasserdurchlässige Beläge (Lochpflaster, Rasenpflaster etc.) herzustellen.*

## 2.1.4 MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDELÄNGE

*Die maximale Gebäudelänge für Einzelhäuser und für Doppelhäuser wird mit 16,00 m festgesetzt.*

## 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

*Auf den privaten Baugrundstücken sind standortgerechte ortsbildprägende Bäume ab 0,50 m Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) und Obstbäume auf Dauer zu erhalten sowie durch geeignete Maßnahmen zu sichern und zu pflegen.*

## HINWEISE

**Zahl der Stellplätze:** Es wird ausdrücklich auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Rheinbreitbach hingewiesen, wonach für Wohnungen in Einzelhäusern je Wohnung mindestens 2 und für Mehrfamilienhäuser je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung zur Verfügung zu stellen sind. Stellplätze vor Garagen werden auf diesen Bedarf nicht angerechnet.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/73626).

**Fassadenbegrünung:** Zur gestalterischen und ökologischen Belebung des Bauvorhabens sind Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe in geeigneter Weise dauerhaft zu begrünen. Je 5 m Wand- bzw. Mauerlänge ist mindestens eine Kletterpflanze (Waldrebe, Kletterhortensie, Geißblatt, Blauregen) zu setzen. Abgestorbene oder zerstörte Pflanzen sind zu ersetzen.

**Kartengrundlage:** Den Planunterlagen liegt das Digitale Höhenmodell des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz zugrunde.

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan gleichen Namens inklusive des Deckblatts zur 1. Änderung aufgehoben.