

**Ortsgemeinde
Zellertal
OT Niefernheim**

**Bebauungsplan
„Herrwiese“**

223

$\frac{124}{2}$

WA II \triangle
GRZ 0.4
GFZ 0.8

PLANSTR. A

$\frac{222}{10}$

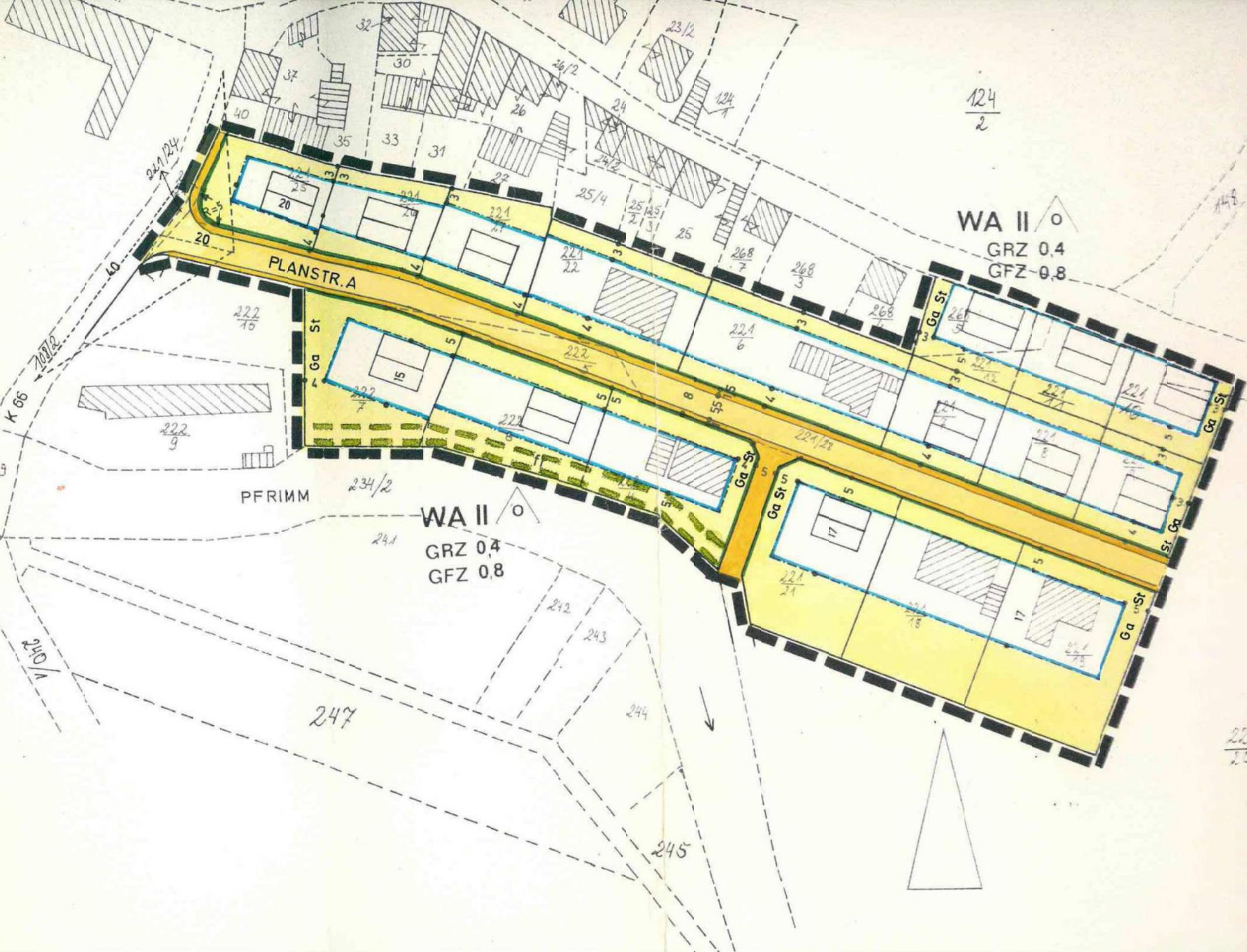
PFRIMM

WA II \triangle
GRZ 0.4
GFZ 0.8

247

245

$\frac{221}{10}$



ZEICHENERKLÄRUNG



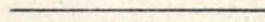
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



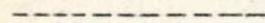
Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze wegfallend



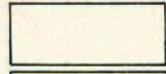
Gebäude geplant



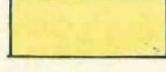
Gebäude vorhanden



Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)



Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

WA

Allgemeines Wohngebiet



Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)

II

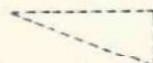
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

GRZ

Grundflächenzahl) als Höchstgrenze unter Beachtung

GFZ

Geschoßflächenzahl) der überbaubaren Grundstücksfläche



Sichtwinkel



Mit Fahrrecht zu belastende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 5 BBauG.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die Wohngebäude dürfen nach § 4, Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

- 2.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 2.2 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 1-geschossige Gebäude | : Satteldach, Flachdach oder Walmdach |
| 2-geschossige Gebäude | : Satteldach oder Walmdach |
| Garagen u. Nebengebäude | : Flachdach oder Satteldach |

3.2 Dachneigung

- | | |
|-------------------------|---|
| Wohngebäude | : 25° |
| Garagen u. Nebengebäude | : Flachdach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude |

Abweichungen um 3° nach oben und nach unten sind zulässig.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden.

Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die Sockelhöhe darf - gemessen ab OK gewachsenem Boden - 0,60 m nicht überschreiten. Bei sowohl längs - wie querge-
neigtem Gelände ist als Maß - Bezugspunkt die Mitte der
jeweiligen Gebäudeseite zu wählen.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig.

5. Außenanstrich

Verblendungen der Außenflächen mit glasiertem Material sowie
auffallende Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.

6. Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken
anzuordnen.

7. Einfriedungen

7.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1,0 m,
die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m - gemessen von OK
Fußweg - betragen.

7.2 Wenn es die Geländeneigung erfordert, sind Stützmauern
bis zu einer Höhe von 0,80 m - gemessen von OK Fußweg -
zulässig. Eine zusätzliche Einfriedung darf darüber hinaus
nicht erfolgen.

7.3 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem
störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig. Die Ein-
friedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt
oder gestrichen werden.

7.4 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet
werden.

7.5 Sofern die Grundstücke an landwirtschaftlich genutzte Par-
zellen angrenzen, sind gemäß Nachbarrechtsgesetz von Rhein-
land-Pfalz die Einfriedungen an diesen Grenzen um 0,5 m
zurückzusetzen, wenn dies der Nachbar fordert.

7.6 Bei den Grundstücken 222/7, 222/8 und 222/4 sind an der
südlichen Grundstücksseite keine Einfriedungen zulässig.

8. Aufschüttung

Bei den Grundstücken 222/7, 222/8 und 222/4 sind auf einen
5m breiten Streifen, parallel zur Pfrimm Aufschüttungen nicht zulässig.