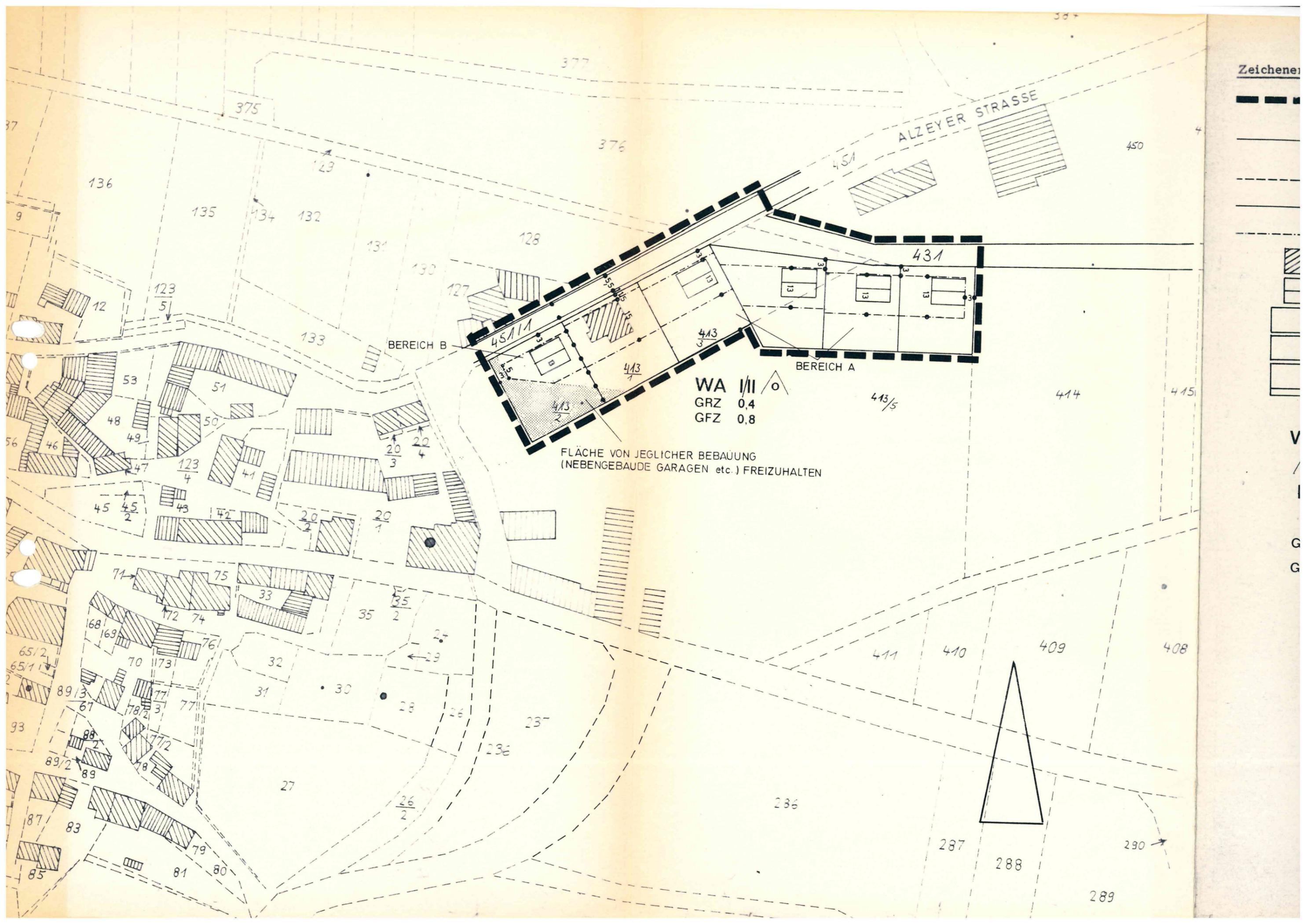


**Ortsgemeinde  
Zellertal  
OT Zell**

**Bebauungsplan  
„Kreuzberg“**

Zeichener



ALZEYER STRASSE

BEREICH B

BEREICH A

WA I/II   
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,8

FLÄCHE VON JEDLICHER BEBAUUNG  
 (NEBENGEBAUDE GARAGEN etc.) FREIZUHALTEN

Zeichener

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

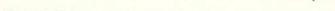
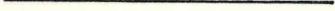
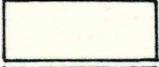
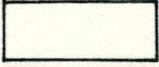
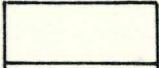
---

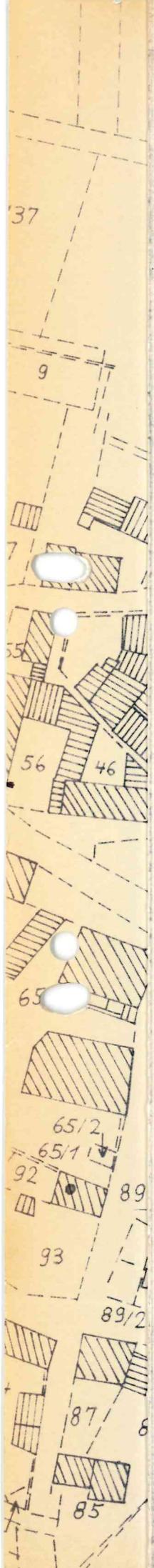
---

---

---

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Gebäude vorhanden
	Gebäude geplant mit Firstrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßen und Fußwege)
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
	Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
<b>I/II</b>	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) Hangtyp (bergseitig 1-geschossig talseitig 2-geschossig)
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl } als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
<b>GFZ</b>	



# **Bebauungsplan „Kreuzberg“ der Ortsgemeinde Zellertal – OT Zell**

## **Textliche Festsetzungen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 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.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

2.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 50 qm zulässig.

2.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	Bereich A	: Satteldach 22°-30°	
	Bereich B	: Satteldach 35°-38°	
Garagen und Nebengebäude		: Flachdach oder flachgeneigtes Dach	0 - 10°

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

3.3 Dacheindeckung

Zur Eindeckung geneigter Dächer darf kein Material mit hellen Farben verwendet werden. Die Dächer müssen in Art, Material und Farbe gleich sein.

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Bei den Wohngebäuden darf die sichtbare Sockelhöhe 0,60 m nicht überschreiten.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1,0 m, die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m betragen.

5.2 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

5.3 Wenn es die Geländeneigung erfordert, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6. Böschungen

Die beim Anlegen von Straßen und Wegen durch Aufschütten oder Abgraben entstehenden Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

7. Allgemeines

Das Gutachten des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 16. Mai 1972 ist zu beachten.