

# Textfestsetzungen

## Ortskern der Ortsgemeinde Waxweiler

Aufgrund des § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes –BBauG- i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) zuletzt geändert vom 06.07.1979 BGBl. I S. 949 i.V.m. § 124 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz – LbauO- vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53), der Achten Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) und § 129 Abs. 4 LBauO

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 und 2 BBauG)

#### 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.


In dem in der Planzeichnung festgesetzten „Mischgebiet“ (MI) sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmpegel die Werte 60 dB (A) und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten. Außerdem sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Abteilungen von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben und Aerosolen (ausgenommen Heizanlagen) verursachen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

##### Zahl der Vollgeschosse

In den Bereichen mit der Ordnungsziffer 1 und 2 ist die in der jeweiligen MATRIX angegebene Geschosshöhe als Höchstgrenze festgelegt. Eine Überschreitung der angegebenen Geschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebedingungen bedingt freistehendes Kellergeschoss – im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO – handelt (§ 18 BauNVO).

#### 3. Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)

Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der das (  ) Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.

#### 4. Nebenanlagen und Einrichtungen ( § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BBauG)

#### 5. Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – auch an den Grundstücksgrenzen – zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

#### 6. Unbebaute Flächen und Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Ziffer 10 BBauG)

Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 7. Höhenlage der Baukörper ( § 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der Baukörper ist von der Bauaufsichtsbehörde gem. § 21 Abs. 2 LBauO festzusetzen.

### II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen – einschließlich Einfriedungen

( § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 124 Abs. 1 LBauO, der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) und § 129 Abs. 4 LBauO).

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

## 2. Dachgestaltung

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

2.2 Die Dachneigung ist von 10° - 40° zulässig. Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.

2.3 Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

## 3. Sichtflächen

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,70 m zulässig.

## 4. Hinweise

### 4.1 Naturdenkmäler

Die Naturdenkmäler Nr. 22 „Kaisereiche bei Jugendheim“ und Nr. 224 „Kastanie im Pfarrgarten“ sind zu erhalten.

### 4.2 Versorgungsanlagen

Das RWE erhält auf der Fläche der Trafostation das Recht zur Grenzbebauung.

### 4.3 Vor der Baugrenze stehende bauliche Anlagen

Die nicht zum Abbruch gekennzeichneten baulichen Anlagen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sollen im Rahmen der langfristigen Planverwirklichung bei ihrer Neuerstellung innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.