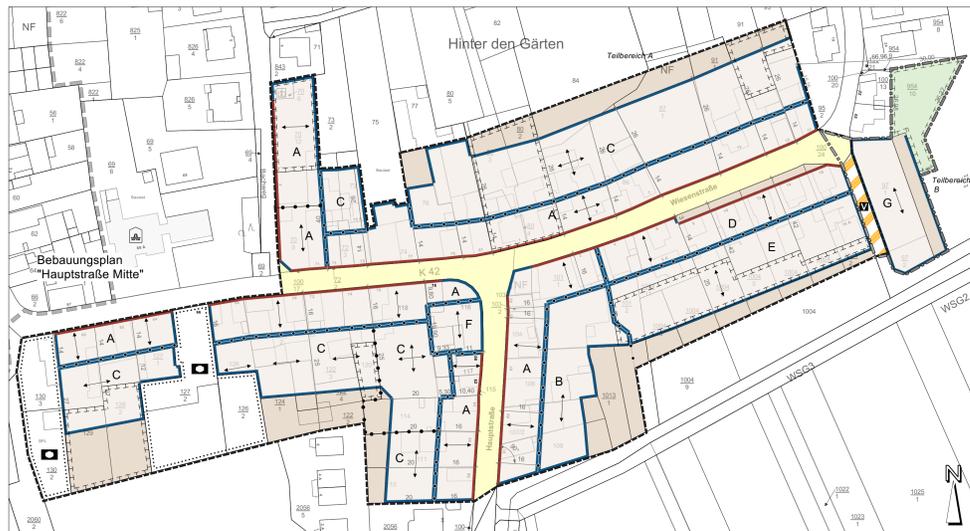


Bebauungsplan "Östliche Hauptstraße"

Bornheim



A		B		C		D		E		F		G	
MD 1	II	MD 2	II	MD 3	II	MD 4	II	MD 5	II	MD 6	II	MD 7	II
0,6	1,2	0,6	1,2	0,6	1,2	0,4	0,8	0,4	0,8	0,6	1,2	0,6	1,2
Firsthöhe: max.: 8,50 m		Firsthöhe: max.: 9,50 m		Firsthöhe: max.: 9,50 m		Firsthöhe: max.: 9,50 m		Firsthöhe: max.: 9,50 m		Firsthöhe: max.: 9,50 m		Firsthöhe: max.: 9,50 m	
SD 35°-45° abweichende Bauweise		SD 35°-45° geschlossene Bauweise		SD 35°-45° abweichende Bauweise		SD 35°-45° abweichende Bauweise		SD 35°-45° abweichende Bauweise		SD 35°-45° offene Bauweise		SD 35°-45° offene Bauweise	
max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus		max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte "Ausnahmen siehe 2.5"		max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte "Ausnahmen siehe 2.5"		max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus		max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus		max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus		max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) im MD 1, MD 2, MD 3, MD 6 und MD 7 ist auf 0,6 festgesetzt. Im MD 4 und MD 5 ist die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Nebenanlagen die zusätzlichen Flächen versiegeln, mitzurechnen, die der Zufahrt nicht.

Hinweis: GRZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GRZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsfläche geschnitten werden, bezieht sich die GRZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) im MD 1, MD 2, MD 3, MD 6 und MD 7 ist auf 1,2 festgesetzt. Im MD 4 und MD 5 ist die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Hinweis: GFZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GFZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsfläche geschnitten werden, bezieht sich die GFZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO, § 2 Abs. 4 LBAuO RH.-Pf.)
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Firsthöhe (Firsthöhe) ist ab der Geländeoberfläche gemessen vom Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe im MD 1 und MD 4 ist auf 8,5 m festgesetzt. Im MD 2, MD 3, MD 5, MD 6 und MD 7 ist die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Gebäude am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsstraße gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Bei MD 7 (Bereich G) liegt der Bezugspunkt für die Firsthöhe auf der Oberkante der Wiesenstraße.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Im MD 1, MD 4, MD 5 und MD 6 ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Im MD 2 und MD 3 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2.6 Ausnahmen von der Art und Maß der baulichen Nutzung für MD 2 und MD 3 (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Bei Baumaßnahmen können für große überbaubare Flächen Ausnahmen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen getroffen werden:

Wohnungen in Abhängigkeit von der überbaubaren Grundstücksfläche:
Im Ausnahme- und Einzelfall darf ab einer überbaubaren Grundfläche im MD 2 und MD 3 von 300 m² ein Gebäude mit mehreren Wohnungen in der vorgeschriebenen Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der Wohnungen ist in Abhängigkeit von der überbaubaren Fläche festgesetzt:

ab 300 m² bis 400 m² max. 3 Wohnungen,
ab 401 m² max. 4 Wohnungen.

Dabei müssen die vorgegebenen Firsthöhen sowie Dachneigung eingehalten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Im Bebauungsplan ist die abweichende (MD 1, MD 3, MD 4 und MD 5), die geschlossene (MD 2) und die offene (MD 6 und MD 7) Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine halboffene Bauweise mit einseitigem Grenzbaubau. Dabei ist an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen. Im Bereich A, D und E (MD 1, MD 4 und MD 5) sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Bereich C (MD 3) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Im Bebauungsplan ist im MD 2 der Scheunenreihe bzw. der ehemaligen Scheunenreihe (rückwärtig) der Bauweise die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Bebauungsplan ist im Bereich F und G (MD 6 und MD 7) die offene Bauweise festgesetzt. Im MD 6 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im MD 7 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Umbauung beibehalten werden.

3.3 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Die Straßenrandbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt. Davon kann z. B. für rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgesehen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt.
Die Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung befreit. Für sie gelten die Vorschriften der Festsetzung Nr. 4.

3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

3.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von 9 m², sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, V. 1 m. § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von dieser Festsetzung sind MD 4, MD 5 und MD 7 (Gebiete D, E, G) befreit.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
1,2 Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt:
FH_{max} ... m Maximale zulässige Firsthöhe in Meter
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche:
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

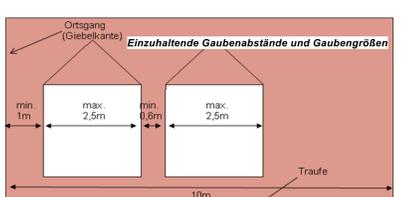
Baulinie
Firstrichtung
öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

5. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche (CEF 1)
Kontrollkarterierungen (aufgrund Festsetzung 7 V7)

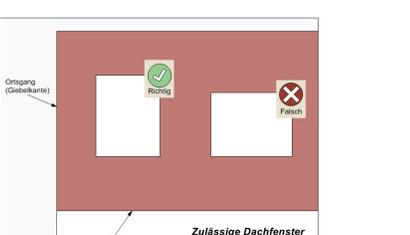
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

8. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes
7 Hausnummer
Grundstücksgrenze
4/5/5 Flurstücknummer
2 Maßlinie, Maßzahl (in Meter)

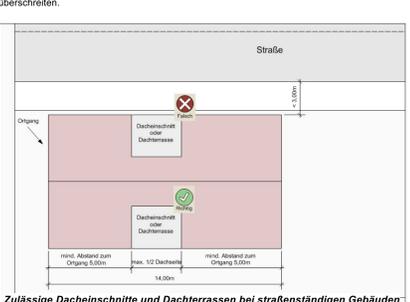


Es sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen. Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erken oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen zugelassen werden. Die Blechdeckungen sollen aus glattem Stahlblech bestehen (in Abgrenzung zu gewellten Dachdeckungen). Sonstigeblechdeckungen und Eindeckungen aus Asbest- und Faserzementplatten sind auf allen Dächern nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbar sind, nicht zulässig. Sie dürfen nur ausnahmsweise und nur an nicht einsehbareren Dachflächen verwendet werden. Dachflächenfenster müssen sich deutlich aufrecht rechteckiges Format aufweisen.



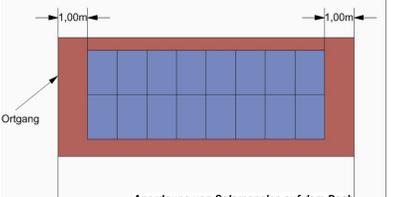
Bei Gebäuden, die direkt an der Straße stehen, sind Dachschneitte und Dachterrassen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 5,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dachschneittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.



Bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die über einen Abstand von min. 3,0 m zur Straße verfügen, sind Dachschneitte und Dachterrassen an allen Seiten zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dachschneittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.



Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 1,0 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützte Bausubstanz ist eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.

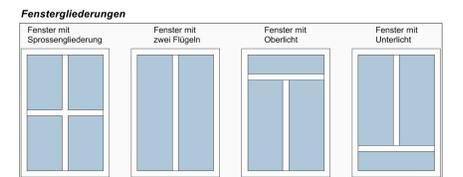


1.2 Fassadenstil, Struktur und Proportionen
Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere für Fensterachsen, Horizontalgliederungen (Fensterbänder, Gesimse), bei traufständigen Gebäuden, und einer zusätzlichen mittelsachsensymmetrischen Gliederung bei giebelständigen Gebäuden.



Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m haben. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung von Gauben darf geringer als die Dachneigung des Hauptdaches sein. Der Schnittpunkt von Schräggiebeln mit dem Hauptdach soll mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

1.3 Fassadeneröffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppe
Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern und Türen bei direkt an der Straße liegenden oder weniger als 3,0 m von der Straße entfernten Gebäuden gilt:
Fenster, die an zur Straße zugewandten Gebäudesseiten liegen, sind im stehenden Format auszuführen (z. B. 0,80 m Breite und 1,50 m Höhe). Die Fensterhöhe muss mindestens 1,0 m hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster oder als Variante mit Ober- und Unterlicht herzustellen. Die Festsatzung gilt für Fenster, deren Glasfläche die Größe von 1 m² überschreitet. An der zur öffentlichen Straße zugewandten Hausfassade sind bodentiefe Fenster nicht zugelassen.



Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans: Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergrößen und -stellungen auf die ursprünglichen Postenabstände abzustimmen. Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig. Klapppläden sind zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenstäben sind mit Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen. Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.

1.4 Fassadenmaterial und -farbgebung
(1) Farbgebung:
Die Farbtöne sind so auszuwählen, dass sie dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind reine Blautöne und grelle Farben.

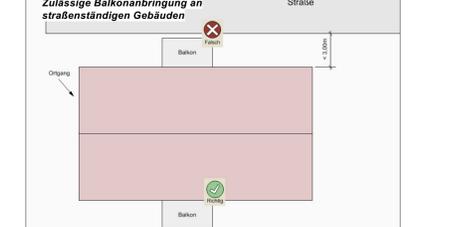
(2) Außenwände von Wohngebäuden sind glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm), zu verputzen, es sei denn, dass Wände und Sockel regelmäßiges Schichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberkante aufweisen.

(3) Sockel müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüberliegenden Wandflächen sind sie farblich abzuheben.

(4) Schalungen (Holz) sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.
(5) Für Fenster sind Sandsteingewände, beziehungsweise bei Fachwerk der Holzrahmen mit Manschette zu erhalten.

(6) Unzulässig sind an den Außenwänden flisierende, glasierte Keramikplatten, Splattermischen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ofenröhre, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

1.5 Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge
(1) Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge sind an der Straße zugewandten Seite der direkt an der Straße stehenden Gebäuden und Gebäuden, die weniger als 3,0 m von der Straße entfernt sind, unzulässig.



Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Bornheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Bornheim, den _____

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab _____ im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach an der Queich, Konrad-Lersch-Ring 6, 76877 Offenbach, Zimmer _____ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

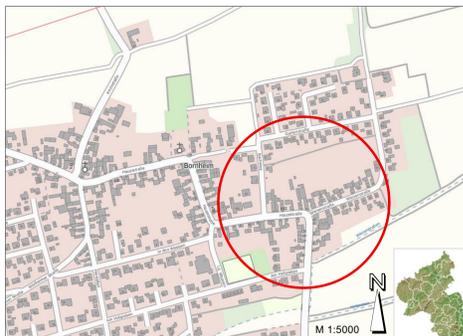
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft.

Bornheim, den _____

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, V. 1 m. § 88 LBAuO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBAuO)
Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Bornheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBAuO ist festgesetzt, dass mindestens 2 nicht gefangene Stellplätze je Einfamilienhaus oder je Wohninheit (bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern) auf dem Grundstück herzustellen sind.



PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Webstraße 27
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 36 05 00-0
Fax: 06 31 / 36 05 80-2
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Ortsgebiet:	Bornheim
Planungsbezugsgebiet:	Bornheim
Bebauungsplan:	"Östliche Hauptstraße"
Rechtsplan:	
Beschlossene Fassung:	
von:	Hans-Jürgen Wolf
am:	11.08.2021
in:	1:1000
Blatt:	545-II