

A. Hedering

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Auf Ehren" der Ortsgemeinde Gemünden unter Berücksichtigung der vereinfachten Änderung gemäß der Beschlüsse vom 18.3.1966, 4.11.1966 und 16.6.1967; hinsichtlich der Baugestaltung (§§ 8 und 12) siehe die Rechtsverordnung der VG Gemünden vom 13.9.1968

zum Bebauungsplan Gemünden "auf Ehren" x
in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18. März 1966

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Die Bauflächen werden als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 1 Abs. 2, Ziff. 1 Buchstabe B und des § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Höchstmaße des § 17 der Baunutzungsverordnung.
2. Als Berechnungsgrundlagen werden festgesetzt:
 - a) die Geschosflächenzahl
 - b) die Grundflächenzahl
 - c) die Zahl der Vollgeschosse
3. Die Wohngebäude sind mit einem oder zwei Vollgeschossen zu errichten. In den Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (Baunutzungsverordnung § 3 Abs. 4).

§ 3

Bauweise

1. Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Hiervon ausgenommen ist die Hausgruppe, die am Anschluß der Straße B an die Straße C zwischen dem Bahngelände und der Straße C vorgesehen ist. In dieser Hausgruppe können Läden gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme ist auf die genannte Hausgruppe beschränkt. In dieser Hausgruppe darf nur 2-geschossig gebaut werden.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenze bestimmt.

2. Die Baulinie ist für jedes Grundstück festgesetzt und im Bebauungsplan mit schwarzer Strich-Punkt-Strich-Linie gekennzeichnet. Auf dieser Linie sind alle Wohngebäude zu errichten.

3. Die Baugrenze ist für jedes Baugrundstück festgelegt und im Bebauungsplan mit schwarzer durchgehender Linie gekennzeichnet. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Gegenüber der zeichnerischen Darstellung wird die Baugrenze um 5 Meter erweitert.

4. Die in § 14 (1) BauNVO genannten Nebenanlagen und Einrichtungen sowie die in § 23 (5) BauNVO genannten baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 5

Stellung der baulichen Anlagen

Die Wohnhäuser westlich der Erschließungsstraße B bis zur Stichstraße N werden mit dem Giebel zur Straße gestellt. Im Übrigen sind alle Bauvorhaben grundsätzlich mit der Firstlinie nach den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan zu stellen. In begründeten Fällen können Ausnahmen im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Landratsamt zugelassen werden.

§ 6

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt. Die Flächengrößen der einzelnen Baugrundstücke sind im Bebauungsplan (gestrichelte Linie) angedeutet.

2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist für die katasterliche Vermessung verbindlich.

§ 7

Flächen für Einstellplätze und Garagen

1. Gemeinschaftsstellplätze für den ruhenden Verkehr sind entlang der Erschließungsstraße A - D im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

2. Je nach Bedarf sind Garagen zu errichten. Die genauen Standorte der Garagen sind im Bebauungsplan festgelegt.

§ 8

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 8 im Text vom 4.10. 1965 wurde gestrichen und als § 1 und 2 in der neu erstellten Rechtsverordnung aufgenommen.

Gemünden, den
Gemeindeverwaltung Gemünden

Bürgermeister

durch die Geländeverhältnisse Zwänge usw. kann der Verbleib des Kellergeschoß (Untergeschoß) nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, so ist die äußere Ansicht durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen.

Für die Dacheindeckung ist Naturschiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Das gilt auch für die Garagen.

4. Einfriedungen der Grundstücke zur Straße sind nicht erforderlich, Werden dennoch Einfriedungen angebracht, so sind sie als einfache Holzzäune (Jägerzäune) mit niedrigem Bruchsteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 50 cm oder lebender Hecke anzulegen. Für die ~~west~~ seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die vom Straßengelände aus nicht einzusehen sind, sind einfache Einfriedungen, z.B. niedrige, bunte Maschendrahtzäune, zulässig.

§ 9

Verkehrsflächen

1. Das Teilgebiet ist über den vorhandenen Weg Flur 2 Parzelle 40 verkehrsmäßig an die Ortslage angeschlossen.
2. Als Verkehrsflächen werden die in der zeichnerischen Darstellung eingezeichneten Erschließungsstraßen A, B, C und D mit Gehwegen und einer Fahrbahnbreite von 6 bzw 7 m und die mit E - P bezeichneten Stichstraßen mit Wendehammer, einer Fahrbahnbreite von 5 m und einer Wendemöglichkeit von 10 m festgelegt.

§ 10

Flächen für den Gemeinbedarf

An Flächen für den Gemeinbedarf werden am südostwärtigen und am nordostwärtigen Auslauf des Baugebietes je ein Kinderspielplatz festgesetzt.

§ 11

Grünflächen, Dauerkleingärten und Bepflanzungen

1. Die zwischen den Baulinien und den Straßenbegrenzungslinien (§ 4 Abs. 2 d.T. festgesetzten Flächen sind als Vorgärten anzulegen.
2. Die übrigen nicht bebaubaren Flächen sind nach Möglichkeit als Dauerkleingärten anzulegen.
3. Um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Das gilt besonders für die im Bebauungsplan hierfür näher bezeichneten Stellen.

§ 12

Ausnahmen

§ 12 im Text vom 4.10. 1965 wurde gestrichen und als § 3 in der neu erstellten Rechtsverordnung aufgenommen.

Gemünden, den
Gemeindeverwaltung Gemünden

Bürgermeister

§ 13

Funkenflugsicherung

Alle Gebäude außerhalb der Straßen A, B, C und D sind mit einer Funkenflugsicherung zu versehen.

Gemünden, den 4. Oktober 1965
Gemeindeverwaltung Gemünden

(Siegel)

gez. Stauer
Bürgermeister