

Text zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gemünden für das
Baugebiet in Flur 6, "Auf'm Zeilbaum".

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 1, Abs. 2, Nr. 3 und § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 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 Zahl der Vollgeschosse = II
 - b) die Grundflächenzahl = 0,4
 - c) die Geschoßflächenzahl = 0,8

§ 3

Bauweise

- (1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
22. Mai 1979 Az: 610-13-25
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises
1979 Az: 610-13-25
Gehört zur Verfügung vom
Genehmigt!

§ 5

Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Alle Wohngebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- (2) Die in der Bebauungsplanurkunde eingezeichneten Firstrichtungen sind verbindlich.

§ 6

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 250 qm festgesetzt.

§ 7

Flächen für Einstellplätze und Garagen

Zu den Wohngebäudes sind je nach Bedarf in genügender Anzahl Garagen und Einstellplätze zu erstellen.
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

§ 8

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Das gilt auch für Nebengebäude. Fertighäuser und die Verwendung von Fertighausteilen sind zulässig, soweit sie in ihrer äußeren Erscheinungsform als Massivhäuser angesehen werden können.
- (2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönter Farbe dem Straßen- und Ortsbild anzupassen.
- (3) Folgende Haustypen sind im Rahmen der Festsetzungen auf der Planurkunde zulässig:

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
22. Nov. 1979 Az: 110-13-25
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

- a) Z I - 1 Normalgeschoß im aufgehenden Mauerwerk.
Dachneigung: 0° - 30°
Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- b) Z II - 1 Normalgeschoß im aufgehenden Mauerwerk
und ausgebautem Dachraum.
Dachneigung: 35° - 45°
Ein Kniestock von maximal 0,75 m ist zulässig.
Bei ausgebautem Dachraum sind Gauben bis zu $\frac{2}{3}$
der Gebäudelänge zulässig.
- c) Z II - 1 Normalgeschoß im aufgehenden Mauerwerk und
Sockelgeschoß.
Dachneigung: 0° - 30°
Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- (4) Die Dachform wird wie folgt festgesetzt:
Als Dächer sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.
Garagen und andere Nebengebäude erhalten Flachdächer.
- (5) Für die Dacheindeckung sind Naturschiefer oder dunkelfarbiger
Kunstschiefer sowie dunkelengobierte Pfannen oder Ziegel zu
verwenden.

§ 9

Einfriedigung und Abgrenzungen

Als Einfriedigung an der Straße kann niederes Mauerwerk, einfache Zäune (z.B. Jägerzäune) oder eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 50 cm verwendet werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch einfache Einfriedigungen (z.B. bunter Maschendraht) zulässig. Die Höhe soll jedoch 1,20 m nicht übersteigen.

§ 10

Verkehrsflächen

- (1) Das Baugebiet wird über die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Wege (Flurstücke Nr. 79/2, 80 tlw., 81 tlw., und 82) und einer Stichstraße sowie zur Ortslage hin über die Landesstraße 229 erschlossen.

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
22. Nov. 1979 Nr. 610-13-25-4 -
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Als Verkehrsflächen werden festgesetzt:

- a) Wegeflurstück Nr. 79/2
 - b) Wegeflurstück Nr. 80 tlw.
 - c) Wegeflurstück Nr. 81 tlw.
 - d) Wegeflurstück Nr. 82 tlw.
 - e) die genannte Stichstraße
- (2) Die Erschließungsstraße Flurstück Nr. 79/2 erhält auf einer Straßenseite einen 1,50 m breiten Bürgersteig.

§ 11

Grünflächen, Gärten und Bepflanzungen

- (1) Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien liegenden Flächen sind als Vorgärten anzulegen.
- (2) Die übrigen, nicht bebaubaren Flächen sind nach Möglichkeit entweder als sauber gepflegte Grünflächen oder als Gärten herzurichten und zu unterhalten.
- (3) Um das Teilgebiet in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Soweit Pflanzungen vorgenommen werden, die über Strauchgröße (Geschoßhöhe) erreichen, so sind hierfür nur einheimische Bäume zu verwenden.

§ 12

Ausnahmen

Die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises in Simmern kann im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Gemünden gemäß § 31, Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der in § 8, Absatz 3 vorgeschriebenen Dachneigung in geringem Umfang - höchstens 5° - zulassen.

Bei allen Ausnahmen ist ein strenger Maßstab anzulegen.

Gemünden, den *14.2.1971*

Ortsgemeinde Gemünden

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
22. Nov. 1971 Az: *610-13-25*
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Paul
Ortsbürgermeister