

TEXTFESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 10 813

STAND: 03.03.97 AZ: NO-SN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) sowie Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

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

Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß im Sinn des § 2 (4) LBauO handelt (§ 31 (1) BauGB).

Die Traufhöhe von maximal 4,50 m - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche - darf nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Oberkante aufgehendes Mauerwerk und Außenkante Dachhaut.

Die Frishöhe von 10,50 m - gemessen ab gleichem Bezugspunkt wie die Traufhöhe - darf nicht überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu einer der am Grundstück angrenzenden Straßen auszurichten.

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.

Simmern, den 8.7.1997

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

56600 Az. 610.13

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Dies gilt für Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. BEGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHN EINHEITEN PRO WOHN GEBÄUDE (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl von drei Wohnungen pro Wohngebäude darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten werden.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN § 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anlagen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

8. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände liegen.

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.
Simmern, den 8.7.1997

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

SG 60.0 AL: 600-13

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

10. DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen sind in ihrer Dachform frei.

Dachneigung, Dachgliederung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für das Hauptgebäude eine Dachneigung von 30° bis 48° festgesetzt.

Drempel bzw. Kniestock (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis maximal 1,10 m erlaubt.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen maximal 3/4 der Firstlänge nicht überschreiten.

Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Gemünden vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Sie darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.
Simmern, den 8.7.1997

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

SG 600 A2: 610-13

11. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu pflegen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

12. IMMISSIONSSCHUTZ UND EINBINDUNG DES BAUGEBIETS
(Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Im Bereich "Am Kloppgraben" ist der vorhandene feldgehölz-artige Bewuchs zu erhalten, zu pflegen und im Sinn einer Immissionsschutzpflanzung zu entwickeln. D. h., es darf kein Kahlschlag bei der forstlichen Bewirtschaftung durchgeführt werden; Arten- und Altersaufbau sollen versiedenanartig bleiben.

13. DURCHGRÜNUNG ZWISCHEN DEN BAUGEBIETEN
(Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Um zwischen vorhandenem Ortsteil "Auf Ehren" und dem neuen Wohnbereich eine sinnvolle Gliederung/Durchgrünung zu erhalten, ist die Zwischenfläche als private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand festgesetzt. Die standortgemäßen Laubgehölze (wie Eiche, Ahorn, Weide u. a.) mit mehr als 100 mm Stammdurchmesser in Brusthöhe sind zu erhalten. Veränderungen am Gewässerufer dürfen nicht vorgenommen werden.

14. GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM
(§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Zur Gliederung und Begrünung des Straßenraums sind an den im Straßenraum dargestellten Standorten Bäume I. und II. Größenordnung zu pflanzen, wobei ausschließlich einheimische Laubholzarten zu verwenden sind: Tilia x vulgaris - Linde, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Sorbus aria - Mehlbeere.

Die Anpflanzungsnotwendigkeit gilt insbesondere auch für die Spielplätze sowie den Dorfplatz.

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.
Simmern, den 1.7. 1997

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises
SG 62.0 Az: 610-13

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA 3 WO	II TH = 4,50 m FH = 10,5 m
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	0,8
Bauweise	Dachform
O ED	gen. Dächer/ 30° bis 48°

HINWEIS

Denkmalschutz- und -pflegegesetz: Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände, usw.) unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0261/73626). Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden nicht geltend gemacht.

Simmern, den 17. 1997

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

SG 600 Az: 610-13

AUSFERTIGUNG:

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Textfestsetzungen Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens waren, mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55490 Gemünden, den 17. Juli 1997
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN



(Braun)
Ortsbürgermeister

