

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kappesflur" der Ortsgemeinde
Gemünden

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Ziffer 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Grundstück, Flur 13, Nr.: 1/1, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die in § 4 III Ziffer 2-6 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 VI Ziffer 1 Baunutzungsverordnung). Für das übrige Plangebiet ist "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Die in § 3 III Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 VI Ziffer 1 Baunutzungsverordnung).

Im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 3 IV Baunutzungsverordnung).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Ziffer 1 BauGB)

- Zahl der Vollgeschosse -

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit kann zugelassen werden bei Ausbau des Kellergeschosses bzw. des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl -

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (§ 17 Baunutzungsverordnung) beträgt

Z II GRZ 0,4 GFZ 0,8.

3. Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung)

Im Bebauungsplan "Kappesflur" ist offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Ziffer 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planurkunde festgesetzt.

Ein Vortreten von Gesimsen, Dachvorsprüngen, Vordächern, Balkonen, Außentreppen bis zu 1,0 m über die straßenseitige Baugrenze ist zulässig. Der Mindestabstand der vorgenannten Gebäudeteile von der Straßenbegrenzung beträgt 1,0 m.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 I Ziffer 2 BauGB)

Die Hauptgebäude sind mit der Firstlinie parallel zu den entlang der Erschließungsstraßen verlaufenden Baugrenzen zu stellen. Im Flurstück 1/1 ist die Baugrenze entlang der Panzweiler Straße maßgebend.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 II BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,80 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

7. Größe der Baugrundstücke (§ 9 I Ziffer 3 BauGB)

Bei einer Teilung von Grundstücken beträgt die Mindestgröße 500 m², die Mindest-Straßenanliegerfront 20 m, bei Doppelhausgrundstücken 12 m.

8. Stellplätze und Garagen (§ 9 I Ziffer 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist (§ 23 V Baunutzungsverordnung). Vor Garagen ist ein Stauraum/Stellplatz von mindestens 5 m freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden sind in Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk mit teilweise Sichtbeton, Verschieferung oder Holzverschalung, überwiegend in hellen Farbtönen, bis maximal 25 % dunkelfarbig, dem Straßen- und Ortsbild anzupassen.

2. Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder versetzte Sattel- bzw. Pultdächer mit 30 bis 45° Dachneigung auszubilden. Die Dachneigung kann ausnahmsweise um 5° unterschritten werden. Garagen und Nebengebäude können mit einem Flachdach bis 5° versehen werden.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Wellplatten sind nicht erlaubt.

Dachaufbauten sind zulässig.

Bei den Gebäuden mit ausgebautem Dachraum ist ein Kniestock bis 0,80 m zulässig.

3. Werbung

Werbung ist nur für Eigenleistungen zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 1,0 m zulässig. Hierbei sollen überwiegend naturbelassene Holzzäune mit niedrigem Bruchsteinmauerwerk oder winterharte Hecken verwandt werden.

5. Mülltonnen

Mülltonnen sind im Gebäude oder in Mülltonnenschränken unterzubringen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Vorgärten sollen zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude als Grünfläche bzw. Ziergarten angelegt werden.
2. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind nach Möglichkeit als Grünflächen oder Dauerkleingärten anzulegen und zu unterhalten.
3. Um das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild günstig einzubinden, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Zur freien Landschaft sind großkronige, einheimische Gehölze im Abstand von etwa 15 bis 20 m zu pflanzen.