

TEXTFESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "JENSEITS DER BACH"
4. Änderung
ORTSGEMEINDE NIEDERSOHREN

Hat vorgelegen!
1. Juni 1992 1460 Az.: 610-11-107
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das von der Änderung betroffene Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des von der Änderung betroffenen Gebietes ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und dem Dachgeschoß (DG) - festgesetzt.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Verhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 Ziffer 2 LBauO handelt.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des von der Änderung betroffenen Gebietes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das (→) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB
und § 14 BauNVO)

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

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

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

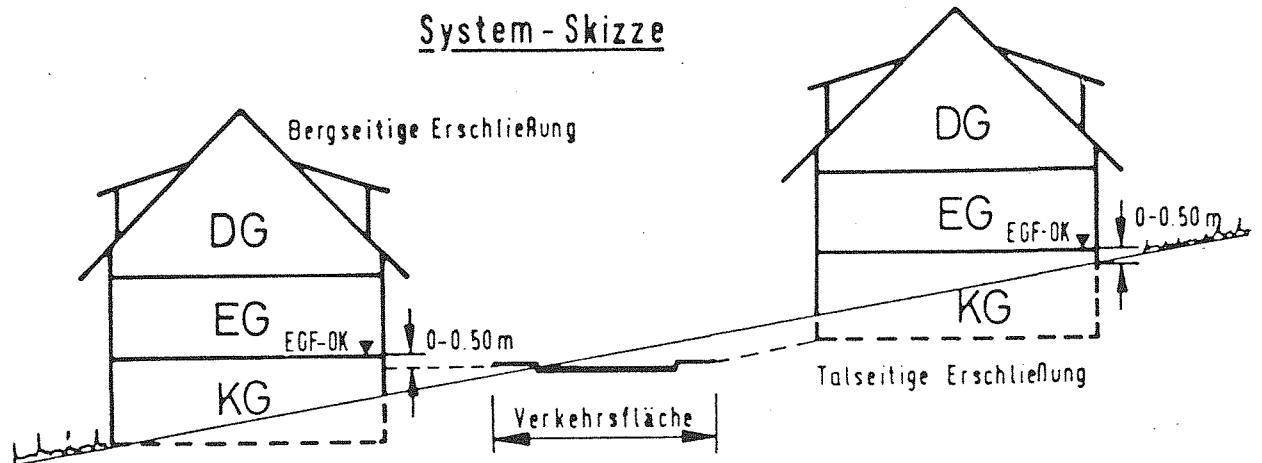
6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen = Sichtflächen = (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB)

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

7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit 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 höchstes, bergseitig angrenzendes natürliches Gelände hinausragen.



Hat vorgelegt

1. Juni 1992 9 2/60 Az.: 610-13-107

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und orstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, etc. zu verwenden. Einander angrenzende Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.

2. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)**DACHFORM**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einem geneigten Dach zu versehen oder das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes anzuordnen.

DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen. Zwerggiebel dürfen ein Viertel der Traufhöhe nicht überschreiten. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.

DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild vorhandenen Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

3. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Flächen bebaubarer Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Ziffer 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Ziffer 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig.

GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich und zwingend Arten der heimischen Laubholzflora aus den Artenlisten der Begründung zu verwenden. Auf den privaten Flächen sollen dabei auch Hochstammobstbäume eingesetzt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

2. Pflanzungen im privaten Bereich Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung

Innerhalb der im Bebauungsplan durch das Symbol ooooo umgrenzten Flächen sind je Grundstück mindestens zu pflanzen

- 1 Baum I. Größenordnung oder
- 2 Bäume II. Größenordnung und
- 3 Sträucher.

Bei darüber hinausgehenden Pflanzungen auf diesen Grundstücken sollen heimische Gehölzarten, die der Liste in der Begründung zu entnehmen sind, verwendet werden.

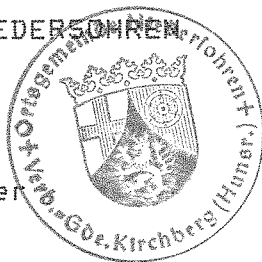
3. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Dorffreiräume, die innerhalb des Geltungsbereiches als Grünfläche festgesetzt sind, sollen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Die Artenauswahl ist der Liste in der Begründung zu entnehmen.

6543 Niedersohren, den 08.05.1991

ORTSGEMEINDE NIEDERSOHRN

Karl
(Karl)
Ortsbürgermeister



Hat vorgelesen
1. Juni 1992
Az.: 610-11-107
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises