

Textfestsetzungen

zu dem Bebauungsplan "Perweid - Beim Kohlhauf"

in Niedersohren

Bebauungsvorschriften

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
10.12.1986 Az: G10-13-107
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

I. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 4 Wohnungen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO sind nicht zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

II. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planurkunde dargestellten bebaubaren Flächen einerseits, und durch die Höhe der Gebäude andererseits festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die nach der Landesbauordnung vorgesehenen Grenzabstände und Abstandsflächen sind einzuhalten.

IV. Gebäudestellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Planurkunde maßgebend. Jedoch sind bei eingeschossiger Bauweise Winkelbauten zulässig.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 50 cm über gewachsenem Gelände liegen, soweit es die vorhandene Kanalisation zuläßt.

V. Festsetzungen über die Baugestaltung

Unter Bezugnahme auf § 123 der Landesbauordnung vom 27.2.1974 (GVBl. S. 52) wird festgesetzt:

1. Dachneigung, Dachform, Kniestücke

Es sind zugelassen

- a) bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von $0 - 30^{\circ}$;
- b) bei zweigeschossiger Bauweise (Normalgeschosse) eine Dachneigung von 25 bis 35° ;
- c) bei zweigeschossiger Bauweise, wobei ein Vollgeschoß im Dachraum liegt, ist ein Kniestock von 0,75 m und eine Dachneigung von 35° bis 50° zulässig;
- d) als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer erlaubt;

2. Garagen an den Nachbargrenzen

- a) Die Garagen an den Nachbargrenzen nebeneinander liegender Grundstücke sind in ihrer architektonischen Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- b) Die Dächer sind ebenfalls gleichartig, entweder als Pultdach mit einer Neigung bis zu 7 v. H. oder als Flachdach auszubilden.

3. Bedachung

Für die Bedachung ist dunkelfarbiges, farbbeständiges Material zu verwenden.

4. Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäudefront ist gärtnerisch anzulegen und als Ziergarten zu unterhalten. Um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzuordnen, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen.

5. Erfordernis der Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen können die bebauten Grundstücke eingefriedet werden.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

10.12.1996 Az: 610-13-108

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

6. Gestaltung der Einfriedungen

- a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m über der Straßenoberkante zugelassen. Beton- und Bruchsteinmauern dürfen nur eine Höhe von 50 cm haben.
- b) An oder auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist nur eine nicht geschlossene Einfriedung gestattet; ausgenommen hiervon sind Hecken.
- c) Die Verwendung von Stacheldraht ist bei Einfriedungen nicht erlaubt.

IV. Verschiedenes

a) Garagen

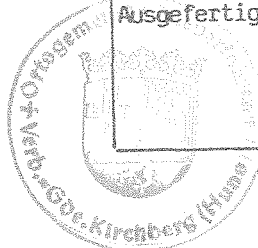
Abweichend von den Festsetzungen in der Planurkunde können Garagen entweder im Bauwich oder aber auf der überbaubaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 5,50 m von der Straßengrenzungsline entfernt, errichtet werden.

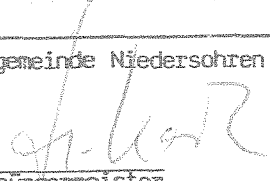
b) Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist zusätzlich auf dem Baugrundstück mindestens ein Stellplatz für jede weitere Wohnung einzurichten.



Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Niedersohren
Ausgefertigt: 11.07.1994

Ortsbürgermeister