

Genehmigt

Gehört zur Verfügung vom

15.12.1972 Az: 610-13-78

Landratsamt Simmern

T e x t

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rödern

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 c und § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238) festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Höchstmaße des § 17 der Baunutzungsverordnung.

(2) Als Berechnungsgrundlagen werden festgelegt:

- a) die Geschoßflächenzahl
- b) die Grundflächenzahl
- c) die Zahl der Vollgeschosse.

(3) Alle Gebäude können bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden.

§ 3

Bauweise

(1) Für das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise.

(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(2) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO.

§ 5

Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist im Bebauungsplan durch einen Pfeil gekennzeichnet.

§ 6

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

§ 7

Flächen der Einstellplätze und Garagen

Es sind ausreichende Flächen für Einstellplätze und Garagen auf den Grundstücken gemäß § 52^{LSO} und gemäß Erlass des Ministeriums für Finanzen und Wiederaufbau vom 28.5.1968 vorzusehen.

Die Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen auch an den Nachbargrenzen zulässig.

Genehmigt
Gehört zur Verfügung vom
15.12.1982, Az: 6/10-13-88
Landratsamt Simmern

§ 8

Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Als öffentliche Verkehrsfläche dient die zum Baugebiet führende Straße sowie die Erschließungsstraße, die im Baugelände vorgesehen ist.

§ 9

Grünflächen, Gärten und Bepflanzung

- (1) Außerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodendecke zu erhalten.
- (2) In diesen Flächen sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölzpflanzungen, wie Sandbirke, Rotbuche, Silberweide und andere vorzunehmen. Auch Obstbäume können angepflanzt werden.

§ 10

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten.
- (2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönten Farben dem Straßenbild und dem Bild der übrigen Bebauung anzupassen. Einzelne Architekturteile an den Wohngebäuden können mit Klinkern, Holz, Natursteinen usw. verkleidet werden.
- (3) Bei den Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß ist ein Kniestock von 0,75 m und eine Dachneigung von 30 - 45° zulässig.
- (4) Bei den Wohngebäuden in zweigeschossiger Bauweise ist ein Kniestock und der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig. Die Dachneigung darf 30° nicht übersteigen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Genehmigt
Gehört zur Verfügung vom
15.12.1972 Az: 6.10-13-78
Landratsamt Simmern

- (5) Garagen können mit Flachdach errichtet werden.
- (6) Für die Dacheindeckung sind nur Schiefer oder schieferfarbene Kunstschiefer oder schieferfarbene Ziegel zulässig.
- (7) Fertighäuser und Fertigteile sind zulässig, soweit sie den Absätzen 1 - 4 nicht widersprechen.

§ 11

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind zugelassen:

Lebende Hecken und Holzzäune sowie Mauerwerk bis zu 0,50 m Höhe. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht übersteigen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einfache Einfriedigungen (z.B. Maschendraht) zulässig.

§ 12

Ausnahmen

Das Landratsamt des Rhein-Hunsrück-Kreises als Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Rödern Ausnahmen von den Vorschriften des § 10 Abs. 3 und Abs. 4 zulassen, wenn die Abweichung in gestalterischer Hinsicht auch im Hinblick auf die zu wahrende Einheit des Baugebietes keine Beeinträchtigung ergeben würde. Das gleiche gilt, wenn gestalterische Gründe eine Abweichung erfordern.

Rödern, den 14. 1. 1973

Kirchberg, den 07.02.1973

Gemeindeverwaltung:

 Bürgermeister

Verbandsgemeindeverwaltung:

 Verbandsbürgermeister