

TEXTFESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gehlweiler für das Baugebiet in Flur 6,
"Schäferstück"

§ 1

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
24.2.1982 Nr. 610-13-40
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 1, Abs. 2
Ziffer 3, und § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen in
der Planurkunde bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Geschoßflächenzahl;
 - b) der Grundflächenzahl;
 - c) der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sofern
sich infolge der Hängigkeit des Geländes freistehende Kellergeschosse
ergeben, können für die Baugrundstücke mit der Festsetzung Z II im
Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu höchstens
drei Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoß-
flächenzahl nicht überschritten wird.

§ 3

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

§ 4

Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung wird freigestellt.

§ 5

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

§ 6

Flächen für Stellplätze und Garagen

- (1) Für jede Wohnung ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz vorzusehen. Der Stellplatz kann die Einfahrt sein.
- (2) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch an den Grundstücksgrenzen. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5,50 m betragen.

§ 7

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 8

Sichtdreiecke

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 9

Verkehrsanschluß

Der Verkehrsanschluß der Baugrundstücke hat von den Planstraßen zu erfolgen.

§ 10

Versorgungsleitungen

Die Führung der Versorgungsleitungen (Abwasser-, Rohrleitungen) erfolgt innerhalb der Planstraßen und Fußwege.

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
24.2.1982 Nr. 610-13-40
Kreisverwaltung des Landkreis-Kreises

§ 11

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend der Eintragung in der Planurkunde wird auf dem Grundstück, Flur 6, Nr. 14/2, ein Fahr- und Leitungsrecht als Zufahrt von der Kreisstraße Nr. 61 zur Trafostation zugunsten des RWE festgesetzt.

§ 12

Bepflanzung

- (1) Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft im östlichen Randbereich ist im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke Nr. 1 - 6 eine heckenartige Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dabei werden als Großgehölzpflanzungen einheimische Gehölze wie Linde, Ahorn, Ulme, Traubenkirsche sowie Obst- und Nußgehölze empfohlen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sollen Baumpflanzungen erfolgen, soweit diese Flächen es zulassen.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodendecke zu erhalten. Auch hier sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölzpflanzungen entsprechend der Empfehlung in Abs. 1 anzulegen. Im Bereich der Planstraßen sollte im Vorgarten die Begrünung möglichst in einer Ziergarten -Busch- und Baumbegrünung erfolgen. Es soll erreicht werden, daß sich die Bepflanzung unter geringen Einschränkungen fortsetzt und somit ein durchgehender Grüngürtel entsteht.

§ 13

Höhenlage der Baukörper

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei bergseitiger Erschließung nicht mehr als 0,50 m über höchster angrenzender Verkehrsfläche hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzendem Gelände liegen.
- (2) Von diesen Festsetzungen sind Ausnahmen bis zu 0,80 m zulässig, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Ableitung des Abwassers dies erfordert.

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
24.2.1982 Nr. 610-13-40
Kreisverwaltung des Rhein-Neckar-Kreises

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN:

§ 14

Äußere Gestaltung

- (1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Nebengebäude in Primitivbauweise (z.B. Blech- oder Bretterbuden) sind unzulässig.
- (2) Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönten Farben dem Straßensbild anzupassen. Einzelne Architekturteile an den Wohngebäuden können mit Klinkern, Holz oder Natursteinen verkleidet werden. Helle Kunststoffverkleidung sowie großflächige und blanke Metallelemente sind zu vermeiden.
- (3) Im Rahmen der Festsetzungen in der Planurkunde werden folgende Haustypen zugelassen:
- a) Typ 2 - Z I:
Erdgeschoß - aufgehendes Mauerwerk, Dachneigung 25 - 30°, ohne Kniestock, ohne Dachaufbauten;
- b) Typ 3 - Z II:
Erdgeschoß - aufgehendes Mauerwerk, mit ausgebautem Dachraum, Dachneigung 35 - 45°, Kniestock max. 0,75 m, Dachaufbauten bis zu 2/3 der Gebäudelänge;
- c) Typ 4 - Z II:
Erdgeschoß und Obergeschoß - aufgehendes Mauerwerk, Dachneigung 25 - 30°, ohne Kniestock, ohne Dachaufbauten;
- d) Typ 7 - Z III:
Erdgeschoß und Sockelgeschoß, Dachneigung 25 - 45°, mit Kniestock von max. 0,75 m, Dachaufbauten bis zu 2/3 der Gebäudelänge, Frontfläche des Sockelgeschosses 0,50 - 1,0 m rückwärtig versetzt zur Frontfläche des Vollgeschosses möglich, versetzte Pultdächer mit Oberlicht zulässig, ebenfalls Versetzung der Geschosse innerhalb des Gebäudes, max. Gebäudehöhen: hangseitig 3,50 m, talseitig 6,75 m, freistehende Fundamenthöhe hangunterseitig unter dem Sockelgeschoß max. 1,0 m.

§ 15

Dachgestaltung

- (1) Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer erlaubt. Garagen und Nebenanlagen können auch Flachdächer erhalten. Ortsgang 0,50 - 0,75 m, Traufe 0,75 - 1,25 m.

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
24.2.1982 Nr. 610-13-40
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

- (2) Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur mit dunkelfarbigem Material wie Schiefer, Ziegel und Pfannen ausgeführt werden. Großflächige Elemente sowie Blech sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.

§ 16

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen können durch Hecken, Mauern bis zu 0,50 m Höhe, Holz- und Metallzäune erfolgen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einfache Einfriedigungen, z.B. Maschendraht, zulässig, jedoch wird Stacheldraht ausgeschlossen.

Gehlweiler, den **22. Mai 1981**
.....



Ortsgemeinde Gehlweiler

[Signature]
Ortsbürgermeister

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
24.2.1982 Az: *610-13-40*
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ausgefertigt:
Gehlweiler, 26.08.1996
Ortsgemeinde Gehlweiler
[Signature]
(Ortsbürgermeister)

