

T e x t

zum Bebauungsplan Gemeinden "auf Ehren"

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Die Bauflächen werden als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 1 Abs. 2, Ziff. 1 Buchstabe B und des § 3 der Baunutzungsverordnung 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 festgesetzt:
 - a) die Geschößflächenzahl
 - b) die Grundflächenzahl
 - c) die Zahl der Vollgeschosse
3. Die Wohngebäude sind mit einem oder zwei Vollgeschossen zu errichten. In den Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (Baunutzungsverordnung § 3 Abs. 4).

" § 3

Bauweise

1. Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Hiervon ausgenommen ist die Hausgruppe, die am Anschluß der Straße B an die Straße C zwischen dem Bahngelände und der Straße C vorgesehen ist. In dieser Hausgruppe können Läden gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme ist auf die genannte Hausgruppe beschränkt. In dieser Hausgruppe darf nur 2-geschossig gebaut werden.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenze bestimmt.

2. Die Baulinie ist für jedes Grundstück festgesetzt und im Bebauungsplan mit schwarzer Strich-Punkt-Strich-Linie gekennzeichnet. ~~Auf dieser Linie sind alle Wohngebäude zu errichten.~~ ~~Auf dieser Linie sind alle Wohngebäude zu errichten.~~ Satz 2 gestrichen. (Begründung s. Anlage).
-s.auch Gemeinderatsbeschl. v. 4.11.1966.

3. Die Baugrenze ist für jedes Baugrundstück festgelegt und im Bebauungsplan mit schwarzer durchgehender Linie gekennzeichnet. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Satz 3, neuer Wortlaut. (Begründung s. Anlage).

4. Die in § 14 (1) BauNVO genannten Nebenanlagen und Einrichtungen sowie die in § 23 (5) BauNVO genannten baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 5

Stellung der baulichen Anlagen

§ 5 gestrichen.

neuer Wortlaut.

(Begründung s. Anlage).

~~Alle Bauvorhaben sind mit der Firstlinie genau nach den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan zu stellen.~~

§ 6

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt. Die Flächen-
größen der einzelnen Baugrundstücke sind im Bebauungsplan (gestrichelte Linie)
angedeutet.

2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist für die katasterliche Vermessung
verbindlich.

§ 7

Flächen für Einstellplätze und Garagen

1. Gemeinschaftsstellplätze für den ruhenden Verkehr sind entlang der Erschlie-
bungsstraße A - D im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

2. Je nach Bedarf sind Garagen zu errichten. Die genauen Standorte der Gara-
gen sind im Bebauungsplan festgelegt.

§ 8

Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen

1. Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten.

2. Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönter Farbe dem Straßen und
Ortsbild anzupassen.

3. Für eingeschossige Gebäude und für zweigeschossige Gebäude, bei denen das
zweite Geschoß nicht innerhalb des Dachraumes liegt, beträgt die Dachneigung
25°.

Die Dachneigung für zweigeschossige Gebäude, bestehend aus Erdgeschoß und im Dachraum liegendem Vollgeschoß, wird mit 45° festgesetzt. ~~Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.~~ Bei den eingeschossigen Gebäuden kann eine Überschreitung der Geschößzahl für das talseitig freistehende Kellergeschoß (Untergeschoß) gem § 17 (5) BauNVO zugelassen werden, sofern diese Ausführung durch die Geländeverhältnisse bedingt ist. Wird das talseitig freistehende Kellergeschoß (Untergeschoß nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, so ist die äußere Ansicht durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen.

Für die Dacheindeckung ist Naturschiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Das gilt auch für die Garagen.

4. Einfriedigungen der Grundstücke zur Straße sind nicht erforderlich, Werden dennoch Einfriedigungen angebracht, so sind sie als einfache Holzzäune (Jägerzäune), mit niedrigem Bruchsteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 50 cm, oder lebender Hecke anzulegen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die vom Straßengelände aus nicht einzusehen sind, sind einfache Einfriedigungen, z.B. niedrige bunte Maschendrahtzäune, zulässig.

§ 9

Verkehrsflächen

1. Das Teilgebiet ^{ist} über den vorhandenen Weg Flur 2 Parzelle 40 verkehrsmäßig an die Ortslage angeschlossen.

2. Als Verkehrsflächen werden die in der Zeichnerischen Darstellung eingetragene Erschließungsstraßen A, B, C und D mit Gehwegen und einer Fahrbahnbreite von 6 bzw. 7 mtr. und die mit E - P bezeichneten Stichstraßen mit Wendehammer, einer Fahrbahnbreite von 5 mtr. und einer Wendemöglichkeit von 10 mtr. festgelegt.

§ 10

Flächen für den Gemeinbedarf

An Flächen für den Gemeinbedarf werden am südostwärtigen und am nordostwärtigen Auslauf des Baugebietes je ein Kinderspielplatz festgesetzt.

§ 11

Grünflächen, Dauerkleingärten und Bepflanzungen

1. Die zwischen den Baulinien und den Straßengrenzungslinien (§ 4 Abs. 2 d.T.) festgesetzten Flächen sind als Vorgärten anzulegen.

2. Die übrigen nicht bebaubaren Flächen sind nach Möglichkeit als Dauerkleingärten anzulegen.

3. Um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden, sind Bäume und Sträucher für einseitigen Seiten- und einseitigen Rückwärtigen

anzupflanzen. Das gilt besonders für die im Bebauungsplan hierfür näher bezeichneten Stellen.

§ 12

Ausnahmen

Das Landratsamt Simmern kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Gemünden gemäß § 31 Abs. 1 BBauG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von folgenden Vorschriften dieser Satzung zulassen:

Zu § 8 - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Ausnahmsweise kann von der vorgeschriebenen Dachneigung in geringem Umfange -jedoch um höchstens 5°-abgewichen werden.

Bei Ausnahmen ist ein strenger Maßstab anzulegen.

§ 13

Funkenflugsicherung

Alle Gebäude außerhalb der Straßen A, B, C und D sind mit einer Funkenflugsicherung zu versehen.

Gemünden, den *4. Oktober*1965

Gemeindeverwaltung Gemünden



Raus
Bürgermeister