

T e x t

zum Bebauungsplan der Gemeinde G e m ü n d e n
für das Baugebiet "Im Bangert" in Flur 13

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 1 (3) der BauNVO festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

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

(2) Als Berechnungsgrundlage werden festgesetzt:

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

(3) Die Häuser im westlichen Teil des Baugebietes sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Im östlichen Teil des Baugebietes sind die Häuser in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Der teilweise Ausbau des Kellergeschosses ist im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes erlaubt. Die Definition eines Vollgeschosses ergibt sich gemäss § 18 BauNVO aus § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung. Eine Ausnahme gemäss § 17 (5) BauNVO ist nicht vorgesehen.

§ 3

Bauweise

(1) Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 2 -

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

29. Mai 1974 Az: 610-13-25

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

(2) Im Baugebiet dürfen nur Einzelhäuser gebaut werden. In den Häusern im Baugebiet, außer den beiden Häusern auf dem an der Ostgrenze des Baugebietes gelegenen Flurstück Nr. 11/1, sind je Haus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im westlichen Teil durch Baulinien und Baugrenzen und im östlichen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 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 600 m² festgesetzt.

§ 7

Flächen für Einstellplätze und Garagen

Es sind ausreichende Flächen für Einstellplätze und Garagen auf den Grundstücken gemäß § 52 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß Erlaß des Ministeriums für Finanzen

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

29. Nov. 1974 Az: 610-13-25

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

und Wiederaufbau vom 28.5.1968 vorzusehen. Die Garagen sind nur innerhalb der ^{über}bebaubaren Grundstücksflächen auch an den Nachbargrenzen zulässig.

§ 8

Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Als öffentliche Verkehrsfläche dient die zum Baugebiet führende Straße sowie die Erschließungsstraße und der in der Mitte des Baugebietes vorhandene und in Richtung K 60 führende Weg.

§ 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 anzupflanzen. 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.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

29. Mai 1974 Az: 610-13-25 - 4 -

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

- (3) Bei den eingeschossigen Gebäuden plus Sockelgeschoß ist eine Dachneigung von 25 bis 30° zulässig.
- (4) Bei den Wohngebäuden in zweigeschossiger Bauweise ist kein Kniestock zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses in diesen Wohngebäuden ist nicht erlaubt. Die Dachneigung darf 25 bis 30° betragen.
- (5) Das freistehende Kellergeschoss ist in seiner äusseren Ansicht in jedem Fall, auch wenn es nicht als Wohnraum ausgebaut wird, durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoss anzugleichen.
- (6) Garagen können mit Flachdach errichtet werden.
- (7) Für die Dacheindeckung sind nur Schiefer oder schieferfarbener Kunstschiefer oder schieferfarbene Ziegel zulässig.
- (8) Fertighäuser und Fertigteile sind zulässig, soweit sie den Absätzen 1 - 4 nicht widersprechen.
- (9) Die Dächer können als Sattel- und Walmdächer ausgeführt werden.
- (10) Die Sockelhöhe der talseitig liegenden Wohnhäuser wird mit 0,50 m über Strassenkrone festgesetzt. Kellergaragen sind in den talseitig liegenden Wohnhäusern nur zulässig, wenn die Zufahrt vom Giebel bzw. von rückwärts erfolgt.

§ 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 Gemünden folgende ~~Ausnahme~~ ^{von der Dachgestaltung} zulassen:

- a) zu § 10 Ziffer 3 des Textes kann in Ausnahmefällen eine Dachneigung von 20 bis 38 ° zugelassen werden, wenn die Abweichung in gestalterischer Hinsicht und auch im Hinblick auf die zu wahrende Einheit des Baugebietes keine Beeinträchtigung ergibt.
- b) zu § 10 Ziffer 4 des Textes werden keine Ausnahmen zugelassen.

Kirchberg, den 26.1. 1974
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück)

Gemünden, den 26.1. 1974
Gemeindeverwaltung Gemünden



[Handwritten Signature]
Verbandsbürgermeister



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
29. Mai 1974. Az: 610-13-25
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises