

S a t z u n g

der Gemeinde G e m ü n d e n über
das Baugebiet in Flur 8 "Schloßbitze"
vom *19. Oktober 1964*

Der Gemeinderat hat aufgrund des § 21 der Gemeindeordnung (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz Teil A i.d.F. vom 5.10. 1954 (GVBl. S. 110) in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6. 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26.6. 1962 (BGBl. I S. 429) sowie des § 2 der 4. Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 28.6. 1961 (GVBl. S. 151) folgende Satzung beschlossen, die nach staatsaufsichtlicher Genehmigung durch die Bezirksregierung Koblenz vom *2.7.64*... Az. *42-433-15* hiermit bekanntgemacht wird.

§ 1

Festsetzung der Bauflächen

(1) Als Bauflächen werden folgende Parzellen festgesetzt:

Flur 8, Parzelle Nr. 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108,
109, 140/101, 141/101, (bebaut)
142/101 und 143/101.

(2) Der für das Baugebiet aufgestellte Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) ist zugehöriger Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Die Bauflächen werden als

Dorfgebiet (M D)

im Sinne des § 1 Abs. 2, Ziff. 2, Buchst. a und § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

~~(2) Es sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.~~

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Höchstmaße des § 17 Baunutzungsverordnung.
- (2) Als Berechnungsgrundlagen werden festgesetzt:
 - a) die Geschoßflächenzahl
 - b) die Grundflächenzahl
 - c) die Zahl der Vollgeschosse
- (3) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl richten sich nach § 17 Baunutzungsverordnung.
- (4) Alle Wohngebäude sind mit einem Vollgeschoß zu errichten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

§ 4

Bauweise

- (1) Im gesamten Baugebiet gilt die o f f e n e Bauweise.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Bebauungstiefe bestimmt.
- (2) Entlang der Erschließungsstraßen ist die Baulinie festgesetzt (im Bebauungsplan mit roter Strich-Punkt-Linie gekennzeichnet), auf der alle Wohnhäuser zu bauen sind.
- (3) Die Bebauungstiefe (~~hintere Baugrenze~~) beträgt entlang der Erschließungsstraße Parzelle Nr. 125 gleich 25 m, entlang der Parzelle Nr. 123 und 124 gleich 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Erschließungsstraßen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Bebauungstiefe nicht überschreiten.

~~(4) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Wohnhäuser selbst dienen und der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.~~

§ 6

Stellung der baulichen Anlagen

Alle Bauvorhaben sind mit ihrer Firstlinie parallel zu den Erschließungsstraßen zu stellen (s. auch Eintragung im Bebauungsplan). Dies gilt nicht für den Baukörper der Parzelle Nr. 143/101. Diese Parzelle kann mit dem Wohnhausgiebel zur Straße Parzelle Nr. 124 bebaut werden.

§ 7

Mindestgröße und Mindestfrontlänge der Baugrundstücke

~~(1)~~ Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt. Die Flächengrößen der einzelnen Baugrundstücke sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und auch in der Wirklichkeit bereits so vermessen.

~~§ 8~~

~~Flächen für Einstellplätze und Garagen~~

- ~~(1) Gemeinschaftsflächen für Stellplätze sind nicht erforderlich.~~
- ~~(2) Je nach Bedarf sind zu den Einzelwohnhäusern Garagen und Stellplätze zu errichten.~~

§ 9

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) Die Dächer sind nur als Satteldächer mit 30° bis 35° Dachneigung auszubilden. Für die Dacheindeckung sind Naturschiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Das gilt auch für die Nebengebäude - mit Ausnahme der Garagen; diese können, falls sie mit dem Wohnhaus nicht verbunden und freistehend sind, mit einem Flachdach versehen werden.
- (4) Einfriedigungen sind an der Straße mit niedrigem Bruchsteinmauerwerk, als einfache Holzzäune (am besten Jägerzäune) oder mit lebender Hecke vorzunehmen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einfache Einfriedigungen - z. B. Maschendraht - zulässig.

§ 10

Verkehrsflächen

- (1) Das Baugebiet wird über die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Straßen (Wegeparzelle Nr. 123, 124, 125) verkehrsmäßig zur Ortslage hin über die LIO Nr. 43 erschlossen:
- (2) Als ^V Verkehrsflächen werden festgesetzt:
 - a) Wegeparzelle Nr. 123
 - b) Wegeparzelle Nr. 124
 - c) Wegeparzelle Nr. 125
 - d) Entlang der Wegeparzelle Nr. 123 und 125 noch ein Bürgersteig von 1.5 m Breite. X

§ 11

Grünflächen, Dauerkleingärten, Bepflanzungen

- (1) Die zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie (s. § 5 Abs. 2) im Bebauungsplan in grüner Farbe festgesetzten Flächen sind als Vorgärten anzulegen.

(2) Die übrigen, nicht überbaubaren Flächen sind nach Möglichkeit als Dauerkleingärten anzulegen und ständig zu unterhalten.

(3) Um das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild günstig einzubinden, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Dies gilt besonders für die im Bebauungsplan hierfür näher bezeichneten Stellen.

~~§ 12~~

~~Reihenfolge der Erschließung~~

~~Die vorhandenen Straßen werden je nach Bedarf und Bebauung der einzelnen Baugrundstücke ausgebaut und angelegt. Dies gilt auch für die Maßnahmen der Wasserversorgung und Kanalisation, besonders aber für das Anlegen des vorgesehenen Bürgersteigs entlang der Wegeparzelle Nr. 123 und 125.~~

§ 13

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:

~~a) § 3 - Maß der baulichen Nutzung:~~

~~Ausnahmsweise können bis zu 20 % Überbebauung zugelassen werden,~~

b) § 5 - Überbaubare Grundstücksflächen:

Ausnahmsweise können Überschreitungen der Baulinien und Bebauungstiefe bis höchstens 2 m zugelassen werden.

c) § 9 - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

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

Bei Ausnahmen ist ein strenger Maßstab anzulegen.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



(Dienstsiegel)

Gemünden, den *19. Oktober*.....1964

Gemeindeverwaltung

V. Her

Bürgermeister

Hat vorgelegen!
Bezirksregierung Koblenz