

Geänderte Textfestsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Unzenberg
für das Baugebiet in Flur 3 und 4, "Hambucher Weg"

§ 1

Genehmigt
Gehört zur Verfügung vom
20.9.1982 Az: 612-13-98
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 festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Geschoßflächenzahl = 0,8
 - b) der Grundflächenzahl = 0,4
 - c) die Zahl der Vollgeschosse = II
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3) Sofern sich infolge der Hängigkeit des Geländes freistehende Keller-
geschosse ergeben, können im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse
Ausnahmen bis zu höchstens 3 Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die
festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 3

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Darstel-
lungen der Planurkunden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

§ 4

Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Wohngebäude (Firstrichtung) sind die Eintragungen
in den Planurkunden verbindlich.

§ 5

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

§ 6

Flächen für Einstellplätze und Garagen

Genehmigt
Gehört zur Verfügung vom
20.9.1982 Az: 610-13-38
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

- 1) Zu den Wohngebäuden sind je nach Bedarf in genügender Anzahl Garagen und Einstellplätze herzustellen.
- 2) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den in den Planurkunden eingezeichneten Standorten zu errichten.

§ 7

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Das gilt nicht für Nebengebäude. Nebengebäude in Primitivbauweise (z.B. Wellblech- oder Bretterbuden) sind jedoch unzulässig.
- 2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönter Farbe dem Straßen- und Ortsbild anzupassen.
- 3) Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Flächdächer zugelassen.
- 4) Bei den Wohngebäuden mit ausgebautem Dachraum ist ein Kniestock bis zu 1,0 m und eine Dachneigung bis zu 45° zulässig. Bei allen sonstigen Wohngebäuden darf die Dachneigung bis zu 30° betragen.
- 5) Für die Dacheindeckung ist schieferfarbenes Material wie Schiefer, schieferfarbene Kunstschiefer oder schieferfarbene Ziegel und Pfannen zu verwenden.

§ 8

Grünflächen, Gärten und Bepflanzungen

- 1) Die zwischen den Wohngebäuden und den Straßenbegrenzungslinien liegenden Flächen sind als Vorgärten anzulegen.
- 2) Die nicht bebauten Flächen sind nach Möglichkeit entweder als Grünflächen oder als Gärten herzurichten und zu unterhalten.
- 3) Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Als Großgehölzpflanzungen werden einheimische Gehölze (auch Obstbäume) empfohlen.

§ 9

Einfriedungen

- 1) Als Einfriedung an der Straße kann niederes Mauerwerk, einfache Zäune (z.B. Jägerzäune) oder eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m verwendet werden.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch einfache Einfriedungen (z.B. Maschendraht) zulässig.

2) Die Verwendung von Stacheldraht ist bei Einfriedungen nicht erlaubt.

§ 10

Ausnahmen

Die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises in Simmern kann im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Unzenberg gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) folgende Ausnahmen zulassen:

- a) Abweichend von § 6 Abs. 2 der Textfestsetzungen können Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn dadurch Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke nicht zu erwarten sind;
- b) in begründeten Einzelfällen sind Abweichungen von der in § 7 Abs. 4 der Textfestsetzungen vorgeschriebenen Dachneigung bis zu 10° möglich.

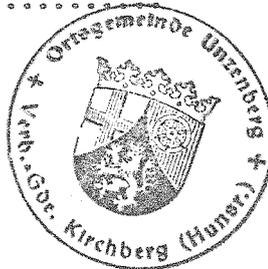
- 9. Juni 1982

Unzenberg, den

Ortsgemeinde Unzenberg

Ortsbürgermeister

W. H. H. U.



Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

20. 9. 1982 Az: 612-13-98

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises