

T e x t

zum Bebauungsplan der Gemeinde Woppenroth
für das Baugebiet in Flur 3 und 4

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 1, Abs. 2 Nr. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1238) 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 Geschoßflächenzahl,
- b) die Grundflächenzahl
- c) die Zahl der Vollgeschosse.

(3) Alle Gebäude können bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Definition eines Vollgeschosses ergibt sich gemäß § 18 BauNVO aus § 2, Abs. 4 der Landesbauordnung. Eine Ausnahme gemäß § 17 (5) BauNVO ist nicht vorgesehen.

(4) Bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoß kann bei Hanglage der freistehende Keller zusätzlich als Wohnraum ausgebaut werden, jedoch darf die Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

(5) Bei zwei Normalgeschossen ist der Ausbau des Kellergeschosses nicht zulässig.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

2. Juli 1974 Az: 610-13-164

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

§ 3

Bauweise

- (1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO).

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

§ 5

Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude (Firnstrichtung) ist im Bebauungsplan durch einen Pfeil gekennzeichnet.

§ 6

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

§ 7

Flächen der Einstellplätze und Garagen

Zu den Wohngebäuden sind je nach Bedarf in genügender Anzahl Garagen und Einstellplätze zu erstellen. Die Garagen können innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

3. Juli 1974 Az: 610-13-164

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

§ 8

Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Als öffentliche Verkehrsflächen dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen.

§ 9

Grünflächen, Gärten und Bepflanzung

(1) Außerhalb der nicht bebauten Grundstückflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodendecke zu erhalten.

(2) Auf diesen Flächen sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölzpflanzungen wie Rotbuche, Sandbirke, Silberweide und andere Arten einzupflanzen. Auch Obstbäume können angepflanzt werden.

§ 10

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Nebengebäude in Primitivbauweise (z.B. Blech- oder Bretterbuden) sind unzulässig.

(2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönten Farben dem Straßenbild anzupassen. Einzelne Architekturteile an den Wohngebäuden können mit Klinkern, Holz, Natursteinen usw. verkleidet werden.

(3) Bei den eingeschossigen Wohngebäuden mit Ausbau des Dachgeschosses ist ein Kniestock bis zu 0,75 m hoch zulässig.

(4) Die Dächer können als Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15 - 45° ausgeführt werden. Garagen können auch mit Flach-

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

3. Juli 1974 Az: 610-13-164

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

dach ausgeführt werden. Für die Dacheindeckung sind Schiefer, schieferfarbener Kunstschiefer oder schieferfarbene Ziegel zu verwenden.

- (5) Fertighäuser aus Fertigbauweise sind zulässig, soweit sie den Absätzen 1 - 4 nicht widersprechen.

§ 11

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind zugelassen:

Lebende Hecken, Mauern bis zu 0,50 m Höhe und Holzzäune. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 0,80 m nicht überschreiten. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einfache Einfriedigungen, wie Maschendraht, zulässig.

§ 12

- (1) Das Landratsamt des Rhein-Hunsrück-Kreises als Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Woppenroth Ausnahmen von den Vorschriften des § 10 Abs. 3 und Abs. 4 zulassen, wenn die Abweichung in gestalterischer Hinsicht und im Hinblick auf die zu wahrende Einheit des Baugebietes keine Beeinträchtigung ergeben würde. Das gleiche gilt, wenn gestalterische Gründe eine Abweichung erfordern.
- (2) Ausnahmen von der in § 10 Abs. 3 vorgeschriebenen Kniestockhöhe sind bis höchstens 1,00 m zulässig. Sofern durch den höheren Kniestock ein Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung entsteht, ist die Ausnahme nur im Rahmen der zulässigen Geschoßzahl und unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung zuzulassen.

Genehmigt!

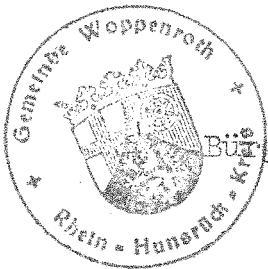
Gehört zur Verfügung vom

3. Juli 1974 Az: 610-13-164

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

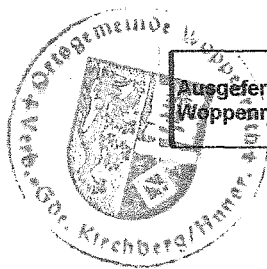
(3) Die Zulassung von Ausnahmen von der Vorschrift des § 10 Abs. 4 umfaßt auch die Zulassung von Flachdächern, sofern dies nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich ist.

Woppenroth, den 17. Juli 1973
Gemeindeverwaltung



[Handwritten Signature]
Bürgermeister
Bürgermeister

Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
3. Juli 1973 Az: 610-13-164
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises



Ausgefertigt:
Woppenroth, 8.7. AUG. 1973

Ortsgemeinde Woppenroth

[Handwritten Signature]
(Ortsbürgermeister)