

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

14. Juli 1983 / Az: 610-13-75

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Haferacker

OG Ellern

Gesetzesgrundlagen: BBauG:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, (BGBl. I S. 949).

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in der heute geltenden Fassung

LBauO:

Landesbauordnung vom 24.02.1974 in Verbindung mit der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. I S. 78).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Paragrah 9 Abs. 1 BBauG):

1.1 Art und Maß

der baulichen Nutzung

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Paragrah 6 BauNVO)

WA u. WR u. MI

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Paragrah 17 BauNVO)

entsprechend den Einschreibungen  
im Plan.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

(Paragrah 18 BauNVO

und Paragrah 2 Ab-

satz 4 LBauO)

entsprechend den Einschreibungen im  
Plan, Ausnahmeregelungen gem. Par.  
17, Abs. 5 BauNVO, sind zulässig.  
Sofern sich hangunterseitig gelände-  
mäßig freistehende Kellergeschosse  
ergeben, kann hierfür eine Über-  
schreitung der Geschoszahl gem.  
Par. 17 (5) BauNVO zugelassen  
werden. Das setzt voraus, daß die  
Geschosflächenzahl (GFZ) nicht über-  
schritten wird.

1.2 Bauweise

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 2 BBauG und Paragrah

22 BauNVO)

offen, gemäß Par. 22 (2) BauNVO  
nur Einzelhäuser.

1.3 Stellung der baulichen

Anlagen

die im Plan eingetragene Firstrich-  
tung -Richtung der Hauptgebäudeau-  
Benwände- ist verbindlich einzu-

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 2 BBauG)

1.4 Größe der Baugrundstücke

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 3 BBauG)

die überbaubarem Grundstücksflächen  
werden durch die Baugrenzen festge-  
legt. Mindestgröße der Baugrund-  
stücke 700 m<sup>2</sup>.

1.5 Hebeanlagen

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 4 BBauG)

Im Sinne des Par. 14 (1) BauNVO sind  
auch außerhalb überbaubarem Grund-  
stücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze u. Garagen

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 4 BBauG)

für eine Wohnung ist mindestens ein  
Garage und ein Stellplatz vorzusehe  
Der Stellplatz kann die Einfahrt  
sein.

Garagen sind nur innerhalb der über-  
baubarem Grundstücksflächen, auch a  
der Grundstücksgrenze, zulässig. Ab-  
stand zur Straßenbegrenzungslinie  
muß jedoch mindestens 5,50 m  
betragen.

1.7 Fläche des Gemein-  
bedarfes

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 5 BBauG)

Fläche ohne Festlegung der baulichen  
Nutzung.

1.8 Flächen von Bebauung  
freizuhalten

(Paragrah 9 Abs. 1

Nr. 10 BBauG)

die Flächen sind von jeder sichtbe-  
hindernden Nutzung und Bepflanzung  
freizuhalten. Sträucher, Hecken und  
Einfriedigungen dürfen eine Höhe v  
0,80 m über Fahrbahn nicht über-

I.9 Verkehrsflächen

(Paragraf 9 Abs. I

Nr. 11 BBauG)

Verkehrsanschluß der Grundstücke hat  
von den Planstraßen zu erfolgen.

I.10 Grünflächen

(Paragraf 9 Abs. I

Nr. 15 BBauG)

Grünfläche zur Einbindung der Park-  
stände mit 1-2 Bäumen und Strauch-  
werk. Parkflächen mit Rasengitter-  
steinen.

Grünflächen-Parkanlage nach Ein-  
tragung im Plan.

Bepflanzung nach Grünordnungsplan.

I.11 Schutzflächen

(Paragraf 9 Abs. I

Nr. 24 BBauG)

Zur Aufnahme lärmschützender Maß-  
nahmen zwischen dem gewerblich ge-  
nutzten Flurstück 46/2 in Flur 17  
und der anschließenden Bebauung  
sowie der Verkehrsfläche (evtl.  
spätere Umgehungsstraße) und der an-  
schließenden Baufläche.

I.12 Anpflanzung von Bäumen  
und Sträuchern

(Paragraf 9 Abs. I

Nr. 25 a BBauG)

Außerhalb der nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen ist nach Möglich-  
keit die bisherige natürliche Bode-  
decke zu erhalten. In diesen Fällen  
sind zur Einbindung in das Land-  
schaftsbild vereinzelt Großgehölz-  
pflanzungen, wie Rotbuche, Sand-  
birke, Silberweide und andere Arten  
einzupflanzen. Auch Obstbäume könn

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
14. Juli 1989 AfAZ: 60-13-35  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises.

angepflanzt werden.

Im Bereich der Planstraße I sollte die Begrünung möglichst in einer Ziergarten-Busch- und Baumbegrünung erfolgen. Mauern sind zu vermeiden. Zur Abzäumung der Grundstücke könnten verwendet werden:

1. niedrige Jäger- oder Lattenzäune max. 0,40 m Höhe, mit Um- oder Überrankung von Buschwerk,
2. Buschgruppen, beschneidfähig, max. Höhe 2,00 - 3,00 m,
3. niedrige Laub- und Nadelbaumarten 2,00 - 3,00 m, mit Fußmauerwerk oder Randsteinen 0,10 - 0,30 m hoch.

Es soll erreicht werden, daß die Bepflanzung sich möglichst unter geringen Einschränkungen fortsetzt und somit ein durchgehender Grüngürtel entsteht.

In Sichtdreiecken darf die Bepflanzung 0,80 m von Achse Fahrbahn nicht überschreiten.

1.13 Höhenlage der bau-  
-----  
lichen Anlagen  
-----

(Paragraph 9 Abs. 2  
BBauG)

die Höhenlage der Straßen ist durch den vorliegenden Straßenbauentwurf festgelegt.

Die Höhenlage der Baukörper ist als Maximum festgesetzt. OKF, EG (Ober-

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
14. Juli 1983 / Az: 600/13-35  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises.

kante Fußboden, Erdgeschoß) zur  
Achse Straßenhöhe der Erschließungs-  
straße oder Anschnitt des höchsten  
Geländepunktes. Ausnahmen sind gem.  
Par. 31, Abs. 1 BBauG zulässig,  
wenn die ordnungsgemäße Ableitung  
des Abwassers dies erfordert.

#### Flurstücke

( 191 + 186 + 179 + 170 )

( 187 + 180 + 171 )

( 169 + 164 + 160 )

( 167 + 162 + 177 )

( 154 + 153 )

( 158 + 155 )

( 159 + 156 )

( 157 ) ( 140 )

( 148 ) ( 141 )

( 147 ) ( 142 )

( 146 )

( 145 )

Meßlinie der Ost - Gebäudeseite  
max. 0,50 m zur Straßenhöhe.

#### Flurstücke:

143 + 144

Meßlinie der West - Gebäudeseite  
max. 0,45 m zur Straßenhöhe.

#### Flurstück 134:

hangseitig Meßpunkt, süd - west -

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
14. Juli 1988 / bez.: 600-12-35  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Gebäudeecke max. 0,20 m zum an-  
geschnittenem Geländepunkt.

Flurstücke:

(131)+(130)+(128)+(132)+(133)+(127)

u. Bauplatz 20.1

Meßpunkt Süd-West-Gebäudeecke

max. 0,20 m zum angeschnittenem  
Geländepunkt.

Meßlinie der Süd Gebäudeseite

max. 0,45 m zur Straßenhöhe.

Flurstück 48:

gewerblich genutzt max 0,10 -  
0,20 m Achse Gelände.

Flurstück (88), (89), (90), (91 + 92),  
(96 + 95 + 98 + 97), (99  
100 + 101), ( 105 + 107 +  
106 + 104), ( 109 + 110 +  
111 + 112)

Bauplätze 35 - 40, 61 - 62

talseitig Meßpunkt Süd - Ost - Ge-  
bäudeecke max. 0,20 m zum ange-  
schnittenem Geländepunkt.

Meßlinie der östlichen Gebäude-

seite max. 0,45 m zur Straßenhöhe.

Bauplätze 26, 27, 43 - 47, 41.1

und 42.1, 41 und 42

Meßlinie der Süd - West - Gebäude-  
seite max. 0,45 zur Straßenhöhe:

hangseitig:

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
4. Juli 1983 / Az: 610-11-35  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Meßpunkt Süd - Ost Gebäudeecke max.  
0,20 m zum angeschnittenen Gelände-  
punkt.

Bauplätze 48 - 60

Meßlinie Süd - Ost Gebäudeseite max.  
0,45 m zur Straßenhöhe.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

=====

### 2.1 Dachformen

Sattel- und Walmdächer und Flach-  
dächer, Garagen können auch Flach-  
dächer erhalten,

Ortgang 0,50 - 0,75 m, Traufe

0,75 - 1,25 m.

Dacheindeckung: Schiefer, schiefer-  
farbene Kunst-  
schiefer, schiefer-  
farbene Ziegel oder  
Pfannen

### 2.2 Gebäudetypen

Typ 1 - Z I:

Erdgeschoß - aufgehendes Mauerwerk,  
Flachdach,

Typ 2 - Z I:

Erdgeschoß - aufgehendes Mauerwerk,  
Dachneigung 25 - 30 Grad, ohne Knie-  
stock, ohne Dachgauben,

Typ 3 - Z II:

Erdgeschoß - aufgehendes Mauerwerk  
mit ausgebautem Dachraum, Dach-  
neigung 35 - 45 Grad, Kniestock ma:



Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
14. Juli 1983 Ref. Nr.: 620-13-35  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

2.3 Äußere Gestaltung der  
baulichen Anlagen

0,75 m, Dachgaupen bis zu 2/3 der  
Gebäuelänge,

Typ 4 - Z II:

Erdgeschoß und Obergeschoß, Dach-  
neigung 25 - 30 Grad, ohne Knie-  
stock, ohne Dachgaupen,

1. Sämtliche Bauten sind in massive  
Bauweise zu errichten, Nebenge-  
bäude in Primitivbauweise (z.B.  
Blech- oder Bretterbuden) sind  
nicht zulässig.

2. Außenwände sind zu verputzen und  
in hellgetönten Farben dem  
Straßenbild anzupassen. Einzelne  
Architekturteile an den Wohnge-  
bäuden können mit Klinkern, Holz  
oder Natursteinen verkleidet  
werden. Helle Kunstschiefer- und  
Plastikverkleidung ist zu ver-  
meiden.

2.4 Einfriedigungen

Lebende Hecken, Mauern bis zu 0,50  
Höhe, Holz- und Metallzäune. Die Ge-  
samthöhe der Einfriedigungen darf  
0,80 m nicht überschreiten. Für die  
seitlichen und rückwärtigen Grund-  
stücksgrenzen sind einfache Ein-  
friedigungen, wie Maschendraht zu-  
lässig, jedoch wird Stacheldraht  
ausgeschlossen.

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom:  
14. Juli 1983 / Az: 610-13-35  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE

k e i n e

-----  
FESTSETZUNGEN:  
-----

(Paragraf 9 Abs. 6 B-BauG)



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

CC

CC