

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

14. Juli 1983 Az: 610-13-35

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:

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

14. Juli 1983/Bez: 610-13-35

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Paragraph 9 Abs. 1 BBauG)
- 1.1 Art und Maß
der baulichen Nutzung
(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 1 BBauG)
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(Paragraph 6 BauNVO) WA u. WR u. PI
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(Paragraph 17 BauNVO) entsprechend den Einschreibungen
in Plan.
- 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse
(Paragraph 18 BauNVO
und Paragraph 2 Ab-
satz 4 LBauO) entsprechend den Einschreibungen in
Plan, Ausnahmeregelungen gem. Par.
17, Abs. 5 BauNVO, sind zulässig.
Sofern sich hangunterseitig gelände-
mäßig freistehende Kellergeschosse
ergeben, kann hierfür eine Über-
schreitung der Geschößzahl gem.
Par. 17 (5) BauNVO zugelassen
werden. Das setzt voraus, daß die
Geschößflächenzahl (GFZ) nicht über-
schritten wird.
- 1.2 Bauweise
(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 2 BBauG und Paragraph
22 BauNVO) offen, gemäß Par. 22 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser.
- 1.3 Stellung der baulichen
Anlagen die im Plan eingetragene Firstrich-
-Richtung der Hauptgebäudeau-
Benwände- ist verbindlich einzu-

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

halten) 1.4. Juli 1983 R/b. z: 610-13-75

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 2 BBauG)

1.4 Größe der Baugrundstücke

(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 3 BBauG)

die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt. Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m².

1.5 Hebenanlagen

(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 4 BBauG)

im Sinne des Par. 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze u. Garagen

(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 4 BBauG)

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auch an der Grundstücksgrenze, zulässig. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5,50 m betragen.

1.7 Fläche des Gemeinbedarfes

(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 5 BBauG)

Fläche ohne Festlegung der baulichen Nutzung.

1.8 Flächen von Bebauung freizuhalten

(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 10 BBauG)

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

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

14. Juli 1983 / Az: 620-12-35

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

schreiten.

- 1.9 Verkehrsflächen
(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 11 BBauG)
Verkehrsanschluß der Grundstücke hat von den Planstraßen zu erfolgen.
- 1.10 Grünflächen
(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 15 BBauG)
Grünfläche zur Einbindung der Parkstände mit 1-2 Bäumen und Strauchwerk. Parkflächen mit Rasengittersteinen.
Grünflächen-Parkanlage nach Eintragung im Plan.
Bepflanzung nach Grünordnungsplan.
- 1.11 Schutzflächen
(Paragraph 9 Abs. 1
Nr. 24 BBauG)
Zur Aufnahme lärmschützender Maßnahmen zwischen dem gewerblich genutzten Flurstück 46/2 in Flur 17 und der anschließenden Bebauung sowie der Verkehrsfläche (evtl. spätere Umgehungsstraße) und der anschließenden Baufläche.
- 1.12 Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern
(Paragraph 9 Abs. 1
Nr 25 a BBauG)
Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodecke zu erhalten. In diesen Fällen sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölzpflanzungen, wie Rotbuche, Sandbirke, Silberweide und andere Arten einzupflanzen. Auch Obstbäume können

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

angepflanzt werden.

Im Bereich der Planstraße 1 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 Überraumung 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 baulichen 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 Af. 60 Az: 610-13-35
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 1983 Ref. Nr. z: 610-13-35
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Gebäudeecke max. 0,20 m zum angeschnittenen Geländepunkt.

Flurstücke:

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

u. Bauplatz 20.1

Meßpunkt Süd-West-Gebäudeecke
max. 0,20 m zum angeschnittenen
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-
schnittenen 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
14. Juli 1983 *Y/bk* Az: *610-18-35*
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, Traufer/
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 max

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

2.3 Äußere Gestaltung der
baulichen Anlagen

2.4 Einfriedigungen

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.

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

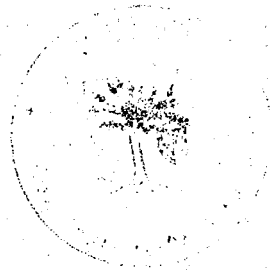
14. Juli 1983 / Az: 610-13-35

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE k e i n e

FESTSETZUNGEN

(Paragraph 9 Abs. 6 BBauG)



iminz
Ortsbürgermeister