

RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

REG.-BEZIRK KOBLENZ

**VERBANDSGEMEINDE
RHEINBÖLLEN / HUNSRÜCK**

**ORTSGEMEINDE
E L L E R N**

Anlage 2

**BEBAUUNGSPLAN
" ERWEITERUNG HAFERACKER "**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Ausfertigung

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.

Simmern, den **28. Nov. 1994**

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ref. 60 Nr. 610-11-51



SIMMERN

EISENACH

INGENIEURE

HOHEN NEUENDORF bei Berlin

ELLERN.WPS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

FLUR : 17

GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. S. 885).

LBauO - Landesbauordnung

Landesbauordnung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.04.1991 (BGBl. S. 118).

PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990:

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. I S. 58)

LPfIG - Landespflegegesetz

Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 104).

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.

Simmern, den **28. Nov. 1994**

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ref. 60 Az: 610-11-55



SIMMERN

EISENACH

INGENIEURE

HOHEN NEUENDORF bei Berlin

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.

Simmern, den **28. Nov. 1994**

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ref. 60 Az: 610-11-31

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. A R T der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet

2. M A S S der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

- nach Eintragung im Plan

2.2 Grundflächenzahl GRZ 0.4

2.3 Geschoßflächenzahl GRZ 0.8

2.4 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein separater Stellplatz im straßenangrenzenden Grundstücksbereich ist neben der Garageneinfahrt anzulegen.

2.5 Größe der Baugrundstücke

Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

3. B A U W E I S E und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

offene Bauweise, Einzelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Firstrichtung wie im Plan festgelegt.

3.4 Leitungsrecht

Leitungsrecht - Regenwassermulden an der Grundstücksgrenze zugunsten der Anlieger der Grundstücke 1 - 15.

Simmern, den **28. Nov. 1994**

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFT
Ref. 60 Nr. 010-11-35

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

4.1 Dachformen

Sattel-, und Walmdächer. Garagen können auch Flachdächer erhalten.

Dachneigung 25 - 45 Grad

Kniestock max. 0,80 m, Dachgauben bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von

1,00 m an beiden Seiten.

Ortgang 0,40 m - 0,75 m

Traufe 0,75 m - 1,25 m

für die Baugrundstücke Nr. 1 - 15 max. Traufhöhe 3,50 m

Dacheindeckung: Schiefer, schieferarbener Kunstschiefer
schieferarbene Ziegel oder Pfannen

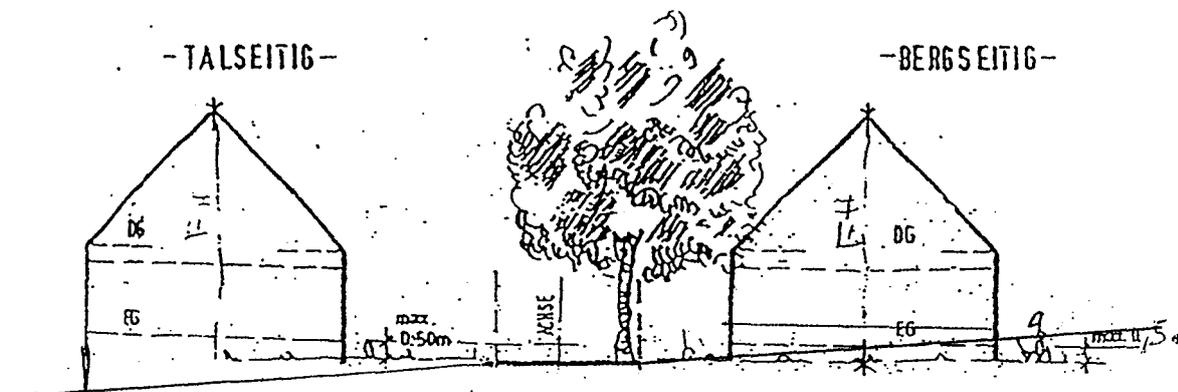
Dachgestaltung: Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht.

4.2 Sockelhöhe der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe wird wie folgt festgelegt:

4.2.1 Bergseits zur Erschließungsstraße zum höchsten angeschnittenen ursprünglichen Geländepunkt, max. 0,50 m bis OKF EG.

4.2.2 Talseitig zur Achse Erschließungsstraße max. 0,50 m bis OKF EG.





SIMMERN

EISENACH

INGENIEURE

HOHEN NEUENDORF bei Berlin

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.

Simmern, den 28. Nov. 1994

Kreisverwaltung

des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ref. 60 Nr. 610-11-75

4.3. Einfriedungen

Im Vorgartenbereich ist eine Einfriedung nur bedingt zugelassen, und zwar auf etwa 30 % der Straßenfrontlänge. Zugelassen sind grüne Hecken sowie Holzzäune bis max. 0,60 m.

Im rückwärtigen seitlichen Gelände können Drahtzäune in grüner Farbe oder Hecken bis max 1,00 m Höhe angebracht werden.

Es wird empfohlen, als Einfriedung Trockenmauern zu errichten.

4.4. Stellplätze

sind mit Rasengittersteinen bzw. Schotterrasen anzulegen.

4.5. Garagen

Einzelstehende Garagen in der Außen-, insbesondere der Dachgestaltung sind den angrenzenden Gebäuden anzupassen.

4.6 Ökologische Festlegungen

Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die max. versiegelte Fläche pro Grundstück beschränkt auf:

8 % innerhalb der Wohngebiete.

Weitere Befestigungen auf den Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder Speicherung bzw. zur Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser vorzunehmen.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

5.1 Bodenfunde

Es besteht Meldepflicht für historische Funde gemäß dem Landesdenkmalschutz- und Pflegegesetz.



INGENIEURE

SIMMERN

EISENACH

HOHEN NEUENDORF bei Berlin

Bedenken wegen Rechtsverletzung werden
nicht geltend gemacht.

Simmern, den 28. Nov. 1994

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises
Ref. 600 Az. 610-11-35

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

6.1.1 Öffentlicher Bereich

Im Bereich der dargestellten öffentlichen Grünflächen einschl. Platz (Brunnen und Sitzelemente) sowie der Verkehrsgrünflächen (Parkplatzflächen) sind Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen.

Nachstehende Gehölze sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	- Acer platanoides
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Roteiche	- Quercus rubra
Winterlinde	- Tilia cordata
Rotbuche	- Fagus silvatica

Bäume 2. Ordnung

Apfelbaum	- Jona Gold, Roter Boskoop, Cox Orange o. ...
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kiefer	- Pinus silvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Elsbeerbaum	- Sorbus torminalis
Sandbirke	- Betula verrucosa
Baumhasel	- Corylus colurna
Traubenkirsche	- Prunus serotina
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Sträucher

Sommerflieder	- Buddleia Alternifolia
Gewöhn. Schnellball	- Viburnum opulus Sterile
Eberesche	- Sorbus intermedia
Schlehe	- Prunus Spinosa
Erbsenstrauch	- Caragua Arborescens
Hundsrose	- Rosa canina
Frühl. Tamariske	- Tamarix parviflora
Waldhasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Felsenbirne	- Amelanchier ovalia
Hartriegel	- Conus sanguinea
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Eunoymus europaea
Färberginster	- Genista tinctoria
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Traubenholunder	- Sambucus nigra