

2. Änderung (förmliche Änderung)
Bebauungsplan für das Teilgebiet "GEIERSKNAPPEN-RECHTS DEM
ELBENER WEG"
der Ortsgemeinde Gebhardshain, Kreis Altenkirchen

GEÄNDERTE TEXTFESTSETZUNGEN

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Ortsgemeinde Gebhardshain vom 06.05.1996 werden die textlichen Festsetzungen gem. BauGB, § 9 und BauNVO wie folgt geändert:

TEXTFESTSETZUNGEN

Präambel

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL I S. 2141) in der gültigen Fassung sowie der Landesbauordnung (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) werden folgende Festsetzungen getroffen.

A. Festsetzungen gemäß BauGB § 9 und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO).

Der größte Teil des Baugebietes innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO).

Der kleinere Teil des Baugebietes innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen.

2a) Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, Ziff. 3 BauNVO) darf höchstens "2" betragen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, Ziff. 1 und § 19 BauNVO) darf 0,4 nicht überschreiten.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Ziff. 2 und § 20 BauNVO) darf 0,8 nicht überschreiten.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf max. 10,00 m, gemessen von Oberfläche Bodenplatte, betragen.

2b) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden darf höchstens 3 betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es wird "offene Bauweise" festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Baulinie § 23 Abs. 3 BauNVO

An die Baulinie muß mit 40 %, bezogen auf die im Plan dargestellte Länge der Baulinie, angebaut werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird nicht zugelassen.

Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen nach der LBauO entgegenstehen, bis max. 1,00 m zugelassen.

Stellplätze, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 12 BauNVO

"In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für LKW über 3,5 t sowie Anhänger dieser KFZ".

Garagen und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines 5,00 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Ausgenommen hiervon sind in Gebäude eingebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus einen geringeren Abstand als 5,00 m zur Verkehrsfläche hat

§ 19 Abs. 4 BauNVO

"Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet".

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen als Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung von allen Sichthindernissen freizuhalten.

5. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die geplante Darstellung des Ausbaues der Verkehrsflächen entspricht dem vorgesehenen Ausbau. Die Verkehrsflächen sind nach Landeskoordinaten festgelegt und gelten als Festsetzung.

6. **Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7. **Grünflächen**

Für die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) wird auch als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ein Pflanzgebot festgesetzt.

8. **Festsetzungen von Anschüttungshöhen und Erdgeschoßfußbodenhöhen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Böschungen:

Böschungen dürfen, vom Böschungsfuß bis Böschungsschulter gemessen, einen vertikalen Höhenunterschied von 2,50 m nicht überschreiten.

Wird an den Böschungsfuß eine Stützmauer gesetzt, wird deren Höhe in den vertikalen Höhenunterschied eingerechnet.

Erdgeschoßfußbodenhöhen:

Der Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über Höhe der geplanten Achse der Erschließungsstraße liegen.

Als Bezugsachse für das Gebäude gilt die Projektion der mittleren Hausachse der Straße zugewendeten Giebel- oder Traufseite senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

B. Festsetzungen gem. LBauO

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 LBauO

1. **Stützmauern**

Grundstückseinfriedungen mit Stützmauern parallel und in sichtbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine lichte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2. **Fassaden und Dachdeckung**

Als Fassadenmaterial nicht zulässig sind Metall- und Kunststoffbekleidungen, sowie Bahnen und Platten mit eingelegten oder aufgeprägten Steinimitationen.

Dachflächen geplanter Gebäude sind nur in dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farben zulässig. Großformatige Kunststoff- und Asbesttafeln sind unzulässig.

Unzulässig sind auch Eingangsüberdachungen aus Wellasbestzementplatten oder gewellten Kunststofftafeln.

3. Dachformen

- a) Die festgesetzte Hauptfirstrichtung und Neigung von Sattel- und Walmdächern ist in allen Fällen zwingend einzuhalten.
- b) Dachgauben sind je Gebäude nur in einem Umfang bis zu 60 % der einzelnen Gebäudelänge und als Einzelgaube zulässig, jedoch nicht näher als 2,50 m zur Giebelseite anzuordnen.

4. Garagen

Für die Außenfläche der Garagen sind ausschließlich die Materialien zulässig, die auch für die zugehörigen Hauptgebäude zulässig sind und verwendet werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht ausdrücklich anders festgesetzt ist, und soweit sie zu Zwecken der jeweiligen Nutzung nicht als begehbar und/oder befahrbare Flächen befestigt werden, mit Rasen einzusäen und/oder nutz- und ziergärtnerisch anzulegen.

Gebhardshain, den 06.07.1998

Ortsgemeinde Gebhardshain



(Kölzer)

Ortsbürgermeister



2. Anwendung des Neubauantragsplanes „Geiersknappen-Rechts dem Elbener Weg“ Ortsgemeinde Gebhardshain gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 BauGB

Übersichtsplan M 1 : 5.000



Gebhardshain, den 06.07.1998
Ortsgemeinde Gebhardshain

tiday

(Kölzer, Ortsbürgermeister)