

Text zum Bebauungsplan

=====

I.

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Bodenordnung (§§ 45 - 84 des BBauG. vom 23.6.1960).
2. Folgende Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich:

Straßenbreiten

Straßenbegrenzungslinien

Baulinien und Baugrenzen

Abstände von vorhandenen Punkten.

II.

Das zu erschließende Gelände liegt am südöstlichen Ortsrand von Elben. Die genaue Umgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine dick gestrichelte Linie markiert und die betreffenden Grundstücke sind mit ihren Flurstücksnummern in der Satzung aufgeführt. Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

III.

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 Quadratmeter.

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes festgelegt:

1. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im § 17 der Baunutzungsverordnung festgelegt und im Bebauungsplan verzeichnet. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Ausnahmsweise können vor die Baulinie vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden. Die eingezeichneten Gebäude gelten nur als Signatur. Sollte durch die Bodenordnung ein Grundstückszuschnitt so erfolgen, daß die gezeichnete überbaubare Fläche mehr als 0,4 GRZ des Grundstücks ausweist, so ist die Höchstgrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung nicht zu überschreiten.

Hat vorgelegt!
Kreisverwaltung Arternkirchen

2. Gemäß § 17 (4) der BauNV wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgelegt:

Für alle Wohngebäude wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ein auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Kellergeschoß als Ausnahme kann zugelassen werden.

Für die Definition "Vollgeschoß" ist § 2 (4) der LBO von Rheinland-Pfalz zuständig.

Die Dachform kann als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 35° ausgebildet werden. Zulässige Toleranz $\pm 3^{\circ}$.

Als Dacheindeckung sollen dunkel engobierte Pfannen, dunkler Zementasbest, Schiefer oder in Farbe und Struktur gleichwertiges Material verwendet werden. Die Verwendung von Blech, Pappe, roten Ziegeln oder dergl. als Bedachungsmaterial ist unzulässig.

Für das gesamte Baugebiet ist die Putzbauweise in ihren verschiedenen Variationen zugelassen, ferner Verblendung mit Klinkern.

Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 0,5 m an der Bergseite über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone liegen.

3. Gem. § 14 der BauNV sind Nebenanlagen und Garagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 der BauNV und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) der BauNV dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Hiervon ausgenommen sind Garagen entsprechend den nachfolgenden Ausführungen: Garagen können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines fünf Meter breiten Streifens entlang der Straßengrenzungsline. Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als fünf Meter zu stehen kommt. Angebaute Garagen dürfen in ihrer fertigen Höhe des Fußbodens die Höhe des Erdgeschoßfußbodens des Wohnhauses nicht übersteigen.

Bei den eingeschossigen Nebengebäuden und -anlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

Bescheinigung

=====

Es wird hiermit bescheinigt, daß der Text zum Bebauungsplan in der Zeit vom 23.09. bis einschl. 24.10.1975 im Dienstgebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Gebhardshain in Gebhardshain öffentlich ausgelegt hat.

5247 Gebhardshain, den 24. August 1976
Verbandsgemeindeverwaltung

i.A.

ELBEN, den

Gemeindeverwaltung

Bürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

15.12.1976

Kreisverwaltung Altenkirchen

* Im Auftrage:

b.w.