

Gemeinde Gebhardshain

Reg.-Bez. Koblenz
Kreis Altenkirchen

Anlage zum Bebauungsplan "Geiersknappen -
Rechts dem Elbener Weg"

TEXTFESTSETZUNGEN

Präambel

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. April 1974 werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. Festsetzungen gemäß BBauG § 9 und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Der kleinere Teil des Baugebietes innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B.-Planes wird als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 4 BauNVO) darf höchstens "2" betragen

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO) soll 0,4 nicht überschreiten

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO) soll 0,8 nicht überschreiten

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird "offene Bauweise" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baulinien (§ 23 Abs. 2 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 BBauG 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 § 14 BauNVO nicht angerechnet.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

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 BBauG)

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 BBauG)

Auf der ausgewiesenen Fläche ist der Bau einer Umformerstation vorgesehen.

7. Flächen für Anschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Der Anlieger hat die Anlage von Böschungen zur Herstellung der Straßenkörper auf seinem Grundstück zu dulden.

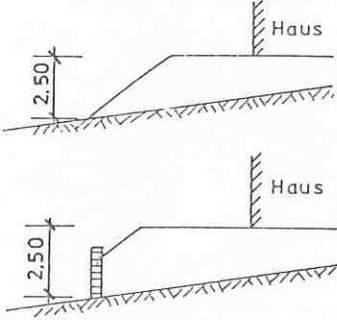
Die Nutzung der Böschung bleibt dem Anlieger unbenommen.

8. Grünflächen

Für die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) wird auch als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) in Verbindung mit einem Pflanzgebot (§ 39b Abs. 8 BBauG) ein Pflanzgebot festgesetzt.

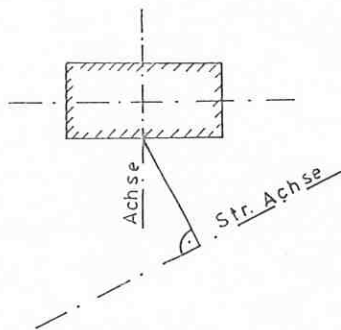
9. Festsetzungen von Anschüttungshöhen
und Erdgeschoßfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

"Böschungen": Böschungen sollen, 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 soll 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 der Straße zugewendeten Giebel- oder Traufenseite senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

B. Festsetzungen gem. LBauO

1. Gestaltungsvorschriften gem. § 123 LBauO

Stützmauern

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

Fassaden und Dachdeckung

Als Fassadenmaterial nicht zulässig sind Metall- und Kunststoffbekleidungen, sowie Bahnen oder 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.

Dachformen

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung und Neigung von Sattel- und Walmdächern ist in allen Fällen zwingend einzuhalten.

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.

Garagen

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

Nicht überbaubare Grundstücke

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

ausgefertigt:

Ing.-Büro für Bauwesen
D. E. Fischer & Partner
Gartenstraße 10 · Tel. 0 26 88 453
5231 Kropbach (Westerwaldkreis)



Gebhardshain, den 6. 2. 86
~~2. Jan. 1985~~

Hoffmann
(Ortsbürgermeister)
Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom
16. 4. 1985 Az: 64/670-73-5/05

