

1. Änderung (förmliche Änderung)

Bebauungsplan für das Teilgebiet „DORWIESE“ der Ortsgemeinde Steineroth, Kreis Altenkirchen

Präampel

Aufgrund des § 244 Abs. 2 i.V.m. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung i.V.m. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466) und des § 88 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365); -BauNVO und LBauO in der zur Zeit geltenden Fassung- werden folgende Festsetzungen getroffen:

TEXTFESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

1. § 9 Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1-11 BauNVO

Das Bebauungsplangebiet „Dorfwiese“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

1.2.1

Gemäß §§ 16 (2), Ziffer 1, 17 (1) BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2

Gemäß §§ 16 (2), Ziffer 2, 17 (1) BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2), Ziffer 3, auf II festgesetzt.

1.2.4

Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 11,00 m, gemessen vom natürlichen Gelände am talseits ungünstigsten Punkt festgesetzt.

2. § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

2.2. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

2.2.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien -.-.-. und Baugrenzen --.-- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes > 40 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 40 % gemäß § 17 BauNVO bebaut werden.

2.2.2

Ausnahmsweise können vor der Baulinie vorspringende Balkone und von der Baulinie rückspringende Gebäudeteile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden.

3. § 9, Abs. 1 Ziffer 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.

3.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

3.2.1

Stellplätze und Garagen / Carport's sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

3.2.2

Garagen / Carport's sind in einem 5 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als 5 m an der Straße zu stehen kommt.

4. § 9 Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Bergseite der Erschließungsstraße liegenden Gebäude darf bis zu 50 cm über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone liegen.

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraße liegenden Gebäude ergibt sich aus dem Geländeverlauf. Sie darf 3,00 m nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist das Gelände aufzufüllen.

5. § 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

§ 88 Abs. 1 Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Die Dachneigung darf $30^\circ - 50^\circ$ betragen.
Garagen, Carports und eingeschossige Nebengebäude sind auch mit Flachdächern zugelassen.
2. Für die Gestaltung der Außenfassaden ist im gesamten Baugebiet die Putzbauweise zugelassen. Ferner ist die Verblendung mit Klinkern zulässig.

