

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 Punkte und Maße der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich:

Straßenbreiten

Straßenbegrenzungslinien

Baulinien und Baugrenzen

Abstände von vorhandenen Punkten.

II.

Das zu erschließende Baugebiet liegt nördlich und östlich des früher erschlossenen Baugebietes "Kaiserstück". 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 "Allgem. Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23.11.1968 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 auch im Bebauungsplan verzeichnet. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können vor die Baulinie vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäude Teile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden. Die eingezeichneten Gebäude gelten nur als Signatur. Das Maß der überbaubaren Fläche ist zeichnerisch verbindlich im Plan festgelegt. 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.
2. Gemäß § 17 (4) der BauNV wird die Zahl der Vollgeschosse für alle Gebäude in eingeschossiger Bauweise zwingend vorgeschrieben. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Geschoßzahl entweder für die talseits freistehende und auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Kellergeschoß oder für ein im Dachraum liegendes Vollgeschoß zugelassen werden.

Die Dachneigung und die Firstrichtung für die einzelnen Gebäude sind im Plan verbindlich festgelegt. Zulässige Toleranz bei der Dachneigung $\pm 3^\circ$. Die Dachform kann als Sattel- oder Walmdach ausgebildet werden. Für die Definition "Vollgeschoß" ist § 2 (4) der LBO von Rheinland-Pfalz zuständig.

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 dergleichen 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 anzugeleichen.

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 5 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als 5 m 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.

Gebhardshain, den 10. Januar 1975

Genehmigt!

14. 1. 1975
Gehört zur Verfügung vom
z. 64/610-13-05

Kreisverwaltung Altenkirchen

Im Auftrage:



Gemeindeverwaltung

Maur

Bürgermeister