

# Text zu Plan 4 2

## TEXT

zum geänderten Bebauungsplan für das Teilgebiet "An der Brache" und für den geänderten und erweiterten Bebauungsplan für das Teilgebiet "Am Hobborn".

An der Brache + Am Hobborn

### I Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBI. S. 2221) in der zur Zeit geltenden Fassung

#### § 1

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962, in der Fassung vom 15.09.1977, wird das Gebiet der geänderten und erweiterten Bebauungspläne "Am Hobborn" und "An der Brache" zum "Allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung erklärt.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

GRZ	-	0,4
GFZ	-	0,5

2. Die im Plan eingetragenen Geschoßzahlen sind verbindlich.
3. Die Firstrichtung ist verbindlich durch Planzeichen im Bebauungsplan eingetragen. Es gilt die offene Bauweise.

#### § 2

##### Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 500 qm betragen, mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke; Gemarkung Grünebach, Flur 2, Flurstück-Nr. 50/53, 50/28, 50/36, 50/55 und 50/37.

#### § 3

##### Weitere Festlegungen

1. Garagen und Einstellplätze sind gemäß der GarVO zu § 76 der LBO vorgesehen. Garagen sind im Bauwich und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, mit Ausnahme eines 2,00 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie.

2. Eingeschossige Nebengebäude sind nur als Anbau innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind so zu gestalten, daß sie nicht als störend empfunden werden.
3. Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird durch das vorhandene Gelände bestimmt. Er darf bergseitig am Schnittpunkt Hauskante - Gelände höchstens 0,20 m über dem natürlich gewachsenen Gelände liegen.
4. Der vorgesehene Erweiterungsbereich des Bebauungsplangebietes "Am Hobborn" sowie der bisherige Bebauungsplanbereich und die in das Plangebiet einbezogenen ehemaligen Ferienhausgrundstücke sind von einem geschlossenen Niederwaldgebiet umgrenzt.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen der Grundstücke sind heimische Laubgehölze anzupflanzen.

Alter, vorhandener Baumbestand soll möglichst erhalten werden.

#### § 4

##### Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Grünebach von den vorstehenden Bestimmungen folgende Ausnahmen zulassen:

1. Die Änderung der Geschoßzahl ist zulässig, falls die Gelände neigung dazu zwingt und ein zusätzliches Untergeschoß nicht zu vermeiden ist.
2. Vor die Baulinie bzw. Baugrenze vorspringende Balkone, Erker, Treppenaufgänge und ähnliches sind ausnahmsweise zulässig, falls diese 70 % der Gesamtgebäudelänge nicht übersteigen. Von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese 70 % der Gesamtgebäudelänge nicht überschreiten.

II Festsetzungen nach § 123 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) in der zur Zeit geltenden Fassung

#### § 5

##### Äußere Gestaltung

###### 1. Dächer

Die Dachneigung der Gebäude ist in der Planurkunde festgelegt. Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn sie aus den vorgenannten Dacharten abgeleitet sind und das Gesamtbild des Baugebietes nicht stören.

Ausnahmsweise kann, abweichend von der vorgeschriebenen Dachneigung, bei ungleichseitigen Dächern auf der kürzeren Seite eine Dachneigung bis zu 70° gestattet werden, wenn diese Seite auf der Bergseite des Hauses liegt.

Hat vorgelegen!  
Kreisverwaltung Altenkirchen

Garagen und 1-geschossige Nebenanlagen können in Flachdachbauweise ausgeführt werden.

Die Dachflächen sind mit dunklem Material (schwarz, dunkelgrau, dunkelbraun oder rot-altfarben) einzudecken.

Großflächige Zementasbestplatten sind nicht zugelassen.

## 2. Gebäudeaußengestaltung

Es soll der Außenputz vorherrschend sein, wobei helle Farbtöne zu bevorzugen sind. Teilweises Verkleiden mit Holz, Klinkern, Natursteinen oder Schiefer ist zulässig. Grellfarbige oder stark leuchtende Bauelemente sind unzulässig. Freiliegende Kellergeschosse sind so zu gestalten, daß äußerlich der Charakter eines Wohngeschosses erreicht wird.

## 3. Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der Vorgärten sollen Zäune und Hecken eine Höhe von max. 1,00 m nicht übersteigen. Bei Errichtung einer Mauer mit aufgesetztem Zaun soll die Höhe der Mauer von 0,30 m über Gelände nicht übersteigen.

Notwendige Stützmauern dürfen die Gesamthöhe von 1,00 m nicht übersteigen.

Auf rückwärtigen Grundstücksgrenzen ab hinterer Gebäudelinie sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Grünebach, den 28. 11. 1983

Gemeinde Grünebach

*Fischbach*

(Fischbach)  
Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

28. 11. 1983 Az.: 05/670-13-2103

Kreisverwaltung Altenkirchen

