

## T e x t

zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Ober der Brache" und zur Änderung der Bebauungspläne für die Teilgebiete "Hohlgrünebach", "An der Brache" und "Am Hobborn" in der Ortsgemeinde Grünebach

- I. Festsetzungen gemäß § 9 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I Seite 2253)

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 15. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2665), geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 127), wird das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes "Ober der Brache" und der zu ändernden Bebauungspläne "Hohlgrünebach", "An der Brache" und "Am Hobborn" gem. § 3 der BauNVO zum Reinen Wohngebiet (WR) oder gem. § 4 der BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Nach § 17 BauNVO beträgt das zulässige Maß der baulichen Nutzung

|                        | WA        | WR  | WR  |
|------------------------|-----------|-----|-----|
|                        | II        | II  | II  |
| Zahl der Vollgeschosse |           |     |     |
| Grundflächenzahl       | GRZ = 0,3 | 0,3 | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl     | GFZ = 0,6 | 0,6 | 0,8 |

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.

### 3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit II festgesetzt.

### 4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1 Es wird für den aufzustellenden Bebauungsplan für das Teilgebiet "Ober der Brache" und der zu ändernden Bebauungspläne für die Teilgebiete "Hohlgrünebach", "An der Brache" und "Am Hobborn" offene Bauweise festgesetzt.  
Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

### 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Es wird empfohlen, die First-richtung der baulichen Anlagen entsprechend den Einzeichnungen in der Bebauungsplanurkunde anzuordnen.
- 5.2 Vor die Baulinie oder Baugrenze vorspringende Balkone, Erker, Treppenaufgänge u. ä. sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 45 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

- 5.3 Die Ausladung der nach 5.2 zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m zur Straßenseite und das Maß von 3,00 m zur straßenabgewandten Seite nicht überschreiten, dabei ist jeweils ein Abstand von der Nachbargrenze einzuhalten, der mindestens dem Maß der Ausladung entspricht.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 6.1 Die Mindestgröße der durch Umliegung oder Grenzregelung neuuzuordnenden Grundstücke wird auf 400 qm festgesetzt.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die überall auf dem Grundstück zulässig sind, mit Ausnahme bei rechtwinkliger Anordnung zur Straßenachse eines Streifens von 5,00 m Breite zur Straßenbegrenzungslinie und bei paralleler Anordnung zur Straßenachse eines Streifens von 2,00 m Breite zur Straßenbegrenzungslinie.  
Festsetzungen sonstiger Nebenanlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig oder genehmigungsfrei sind, werden nicht getroffen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Verkehrsfläche erhält auf der Grundlage der EAE-85 folgende Festsetzung:

Die Aufteilung des Straßenraumes der Erschließungsstraße erfolgt unter dem Prinzip der Mischnutzung in einem verkehrsberuhigten Ausbau mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m Breite. Flächen für den ruhenden Verkehr werden entsprechend den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung im Fahrbahnbereich untergebracht und sind der Ausbauplanung vorbehalten. Darüber hinaus sind weitere Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechend der Plandarstellung außerhalb der Fahrbahn festgesetzt.

Die im Bebauungsplan mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Verkehrsgrünflächen werden als Bestandteil der Verkehrsfläche festgesetzt.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Restflächen im straßenangrenzenden Bereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

- 9.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" dürfen durch Fußwege, Radwege, Treppenanlagen und Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- 9.3 Die nicht überbaubaren Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Da das künftige Baugebiet von einem geschlossenen Niederwaldgebiet umgrenzt ist, sind bei der Gestaltung der privaten Außenanlagen der Grundstücke heimische Laubgehölze anzupflanzen. Alter, vorhandener Baumbestand soll möglichst erhalten werden. Die straßenbegleitenden Böschungen auf den privaten Grundstücken sollen mit Gehölzen entsprechend den Vorschlägen des landespflegerischen Beitrages bepflanzt werden. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung i.S. des § 9 Abs. 1, Ziffer 25 a des BauGB. Eine Unterbrechung der Flächen durch Fußwege, Radwege, Treppenanlagen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Entsprechende Maßnahmen und Bepflanzungen werden auf der Grundlage des landespflegerischen Beitrages als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen i. S. des Landespflegegesetzes vorgesehen. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus der Bestands- und Maßnahmenkarte und den im landespflegerischen Beitrag enthaltenen Pflanzvorschlägen.

11. Die Höhenlage der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 11.1 Die Höhenlage der Baukörper wird bestimmt durch das vor Baubeginn angetroffene gewachsene Gelände. Das Maß zwischen Oberkante Kellergeschoß und dem höchsten angrenzenden, gewachsenen Gelände darf 0,20 m nicht überschreiten. Die Höhenlage von Anbauten hat sich nach der entsprechenden Höhe des Hauptbauwerkes zu richten.

12. Ver- und Entsorgung

- 12.1 Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie Anlagen zur Ableitung des Abwassers von sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, auch, soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt sind.

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307) in der z.z. geltenden Fassung

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 86 Abs. 1, Ziffern 1 - 3 und 6 LBauO Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes "Ober der Brache" und der zu ändernden Bebauungspläne für die Teilgebiete "Hohlgrünebach", "An der Brache" und "Am Hobborn" folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude ist ein Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach auszuführen, oder eine aus diesen Dächern abgeleitete Form, wobei für jeden Gebäudeteil eine großzügige, zusammenhängende Dachform auszuführen ist. Die Dachform eines bestehenden Gebäudes ist bei einem Anbau zu übernehmen. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden hat die Dachneigung mindestens 20 ° und höchstens 45 ° zu betragen.

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.

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 1/2 der Firstlänge betragen, wobei ein Abstand von mindestens 3,00 m von den Giebelseiten der darunterliegenden Vollgeschosse einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist dieser Abstand zum Gradsparren einzuhalten, wobei hier das Maß in halber Höhe des Dachgaubenfensters anzusetzen ist. Das Material der Dachgaubenwangen muß dieselben Farben wie die Dacheindeckung aufweisen oder als Verglasung ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Materialien zulässig, die sich mit Farbe und Form in den vorhandenen Bestand einfügen; Kunststofffolien, Dachpappen, Metallbleche, großflächige Zementasbestplatten oder ähnliche Materialien sind unzulässig.

Garagen und eingeschossige Nebenanlagen können in Flachdachbauweise ausgeführt werden.

## 2. Gebäudegestaltung

- 2.1 Die Wandfläche jeder Fassade muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen sollen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepaßt sein.

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Straßenraumes anzugleichen und sollen die Differenzierungen der Gesamtgestaltung unterstützen. Sie sollen aus Verputz, Ziegelmauerwerk, Schiefer oder aus Fachwerk bestehen.

Nicht zulässig als Materialien für die Gebäudegestaltung sind insbesondere Dekorplatten, die ein anderes Material vortäuschen sollen, Verkleidungen aus Asbest, Kunststoff, Metall, Kleinmosaik, Keramik und farbige Gläser sowie Materialien mit hellen fluoreszierenden Eigenschaften. Freiliegende Kellergeschosse sind so zugestalten, daß äußerlich der Charakter eines Wohngeschosses erreicht wird.

## 3. Einfriedungen

- 3.1 Zur Einfriedung der Vorgärten sollen Zäune und Hecken eine Höhe von maximal 1,00 m nicht übersteigen. Bei Errichtung einer Mauer mit aufgesetztem Zaun soll die Höhe der Mauer von 0,30 m über Gelände das Maß nicht übersteigen.

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

Auf rückwärtigen Grundstücksgrenzen ab hinterer Gebäude-  
linie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m  
zulässig.


#### 4. Außenanlagen

- 4.1 Die privaten Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude  
und öffentlichen Straßen und Gehwegen, mit Ausnahme  
von Zufahrten und Zugängen, müssen als Grünflächen  
mit Baum- oder Buschbepflanzung angelegt und unter-  
halten werden.

Vorhandene Bäume müssen erhalten und bei Beseitigung  
durch Neuanpflanzung heimischer Gewächse ersetzt  
werden. Zufahrten oder Zugänge vor den Gebäuden  
müssen durch Platten oder Pflaster aus quadratischen  
oder rechteckigen Formaten befestigt werden. Asphal-  
tierungen und ähnliche ungegliederte Beläge sind  
unzulässig. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke,  
die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch  
anzulegen und zu unterhalten, soweit sie vom öffent-  
lichen Verkehrsraum aus einzusehen sind.

Grünebach, den 22.04.1991

Ortsgemeinde Grünebach

  
Eicher  
Bürgermeister



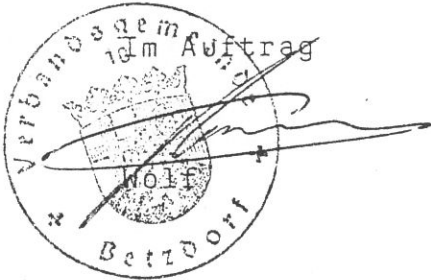
Verbandsgemeindeverwaltung  
Betzdorf -4-610-17-6-wo-k-

19.11.1990

B e s c h e i n i g u n g

zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Altenkirchen

Hiermit wird bescheinigt, daß der umseitig abgedruckte Text dem Ortsgemeinderat Grünebach in seiner Sitzung am 8.10. 1990 zur Beratung und Beschlußfassung vorgelegen hat.



Verbandsgemeindeverwaltung  
- Verbandsgemeindebauamt -

Betzdorf, 25.04.1991

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Ablichtung mit dem zur Genehmigung vorgelegten Original übereinstimmt. Weiter wird bescheinigt, daß dieser Text, die Satzung und die Begründung sowie die sonstigen zum Bebauungsplan gehörenden Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf, Verbandsgemeindebauamt, Zimmer 35, zu jedermann Einsichtnahme bereitgehalten.

