

Bebauungsplan der Gemeinde Steineroth für das Teilgebiet
"Vor der Steinert - In der Spitze"
gemäß § 9 des BBauG.vom 23.6.1960 (BGBl.I.S.341).

T e x t z u m B e b a u u n g s p l a n
=====

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

Straßenbreiten

Straßenbegrenzungslinien

Baulinien

Abstände von vorhandenen Punkten.

II.

Das zu erschließende Baugebiet liegt westlich der Landstraße 287 in Richtung Elkenroth im Anschluß an den Ortsrand. Die genaue Umgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine graue Linie markiert und die betroffenen Flurstücke sind in der Satzung aufgeführt. Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß Paragraph 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 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 beträgt gem. Paragraph 17 der Baunutzungsverordnung 4/10 der Grundstücksfläche. Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,7. Für die Abstände zwischen den Gebäuden und Straßen gelten Baulinien. Für alle anderen Abstände sind die Richtlinien der Landesbauordnung maßgebend. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der angegebenen Baugrenze errichtet werden.
2. Für alle Gebäude gilt die zwei- oder dreigeschossige Bauweise. Das ist so zu verstehen, daß Kellergeschosse, die im Mittel mehr als 1,20 m über der angrenzenden Geländeoberfläche hinausragen, auch als ein Geschoß gelten. Wird das Dachgeschoß ausgebaut und beträgt ihre nutzbare Wohnfläche mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche und

und hat die für Aufenthaltsräume notwendige lichte Höhe, so gilt auch dies als ein Geschoß. Ein dreigeschossiges Gebäude darf z.B. nur in dieser Form im Baugebiet erstellt werden:

1. Geschoß = Kellergeschoß, wie vorseitig beschrieben,
2. " " = Erdgeschoß
3. " " = ausgebautes Dachgeschoß wie vorseitig beschrieben.

Die bergseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden Gelände darf nicht mehr als 0,40 m über dem Gelände liegen. Die talseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden Gelände ergibt sich aus dem Geländeverlauf, soll aber 3,00 m nicht übersteigen, ggf. ist das Gelände entsprechend aufzufüllen. Wird ein Drempe! vorgesehen, so kann die Höhe einschl. Fußpfette 0,40 bis 0,80 m betragen.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen von rd. 35° vorgesehen, wobei eine Neigung zwischen 30° und 40° zulässig ist. Als Dacheindeckung sollen Schiefer, dunkel engobierte Pfannen, dunkler Zementasbest oder in Farbe und Struktur gleichwertiges Material verwandt werden.

Dachgaupen sind nur bei Dachneigungen von 40° und ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Sie dürfen höchstens 1/3 der Frontbreite einnehmen und nicht weiter als 3,00 m an die Giebel heranreichen. Giebelräume sind vom Giebel aus zu belichten. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Die Verwendung von Blech, Pappe, roten Ziegeln oder dergleichen als Bedachungsmaterial, sowie die Verkleidung der Außenwände mit derartigem Material ist unzulässig.

Gem. Paragraph 12 (2) und 14 der Baunutzungsverordnung sind Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Wo Wohngebäude in einem Abstand von 5,00 m und mehr zur Straße stehen, oder es durch die geneigten Geländeverhältnisse bedingt ist, sind eingebaute, angebaute oder Einzelgaragen nicht an die Baulinie gebunden und können vorgezogen werden. Bedingung ist jedoch, daß zwischen Garage und Straße ein PKW-Abstellplatz verbleibt. Der Wagen muß in jedem Falle von der Straße abgestellt werden können. Für Garagen, die an das Wohnhaus angebaut werden, gelten für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden Gelände die gleichen Bestimmungen wie für das Wohnhaus. Wird bei fallendem Gelände eine Einzelgarage freistehend in einem größeren

größeren Abstand von der Straße errichtet, so darf ihre talseitig Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden Gelände 1,0 m nicht überschreiten, da sich sonst ein schmaler hoher Baukörper ergibt.

Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Einbau entsprechender Fenster, sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen.

Für das Baugebiet ist die Putzbauweise in ihren verschiedenen Variationen zugelassen, ferner Verblendung mit nicht glasierten Klinkern.

Die Grundstücke sind gegen die Nachbarflurstücke und zu den Straßenzügen möglichst durch lebende Hecken einzufrieden.

Besteht ausnahmsweise die Notwendigkeit eine Mauer mit Zaun anzulegen, so darf die Mauer nicht höher als 30 cm über dem Gelände bzw. der Straße liegen und der Zaun die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten sind als Ziergärten auszubilden und zu unterhalten. Bei der Anlage von Gärten, Hecken Mauern und Zäunen soll sich der allgemeinen Gestaltung des Straßenzuges angepaßt werden. Darunter ist nicht zu verstehen, daß alles gleich wird, vielmehr sollen krasse gestalterische Gegensätze vermieden werden.

VI.

Wasserversorgung und Abwässerbeseitigung:

Trink- und Brauchwasser wird durch eine Rohrverlängerung der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde in das Baugebiet gebracht. Die Gemeinde hat oberhalb des Baugebietes bereits eine Wassersammelanlage gebaut.

Für die Abwässerbeseitigung beabsichtigt die Gemeinde einen Kanalisationsplan mit zentraler Kläranlage aufzustellen.

Die Landstraße 287 ist bereits kanalisiert. Hier sollen die Abwässer des Baugebietes durch Kanalleitungen einmünden. Im Bebauungsplan sind die notwendigen Leitungen eingetragen.

VII.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in verliehenen Bergwerksfeldern. Es besteht somit die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten für die Errichtung der Grundmauern Senklöcher freigelegt werden, die besondere Umsicht erforderlich machen. In solchen Fällen empfiehlt es sich, unverzüglich das Bergamt zu verständigen, damit notfalls

beratend mitgewirkt werden kann.

Die Baul stigen sind darauf hinzuweisen, daß im Falle eines etwa später ein einem Hause auftretenden Bergschadens kein Ersstzan-
spruch an den Bergwerksbsitzer gestellt werden kann.

Steineroth, den ... *15.9.1965*
Gemeindeverwaltung Steineroth



Melior
- Bürgermeister -

Genehmigt.

Gehört zur Verfügung
vom 4.8.1965 - 429-02-
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage:
gez. Unterschrift
-Regierungsbaurat -

Die Richtigkeit der Abschrift
wird hiermit bescheinigt.
Gebhardshain, den *29.12.* 19*65*
Der Amtsbürgermeister



Ausfertigung:

Dieser Bebauungsplan wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat der
Ortsgemeinde Steineroth als Satzung beschlossen.
Die Ortsgemeinde Steineroth hat in der Sitzung vom 25.03.2010 beschlossen, den
Bebauungsplan neu in Kraft zu setzen.
Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB angeordnet.

Steineroth, den 12.04.2010
Ortsgemeinde Steineroth

S. Frings
(Frings, Ortsbürgermeister)