

2. Festsetzungen durch Text gemäß § 9 des BBauG.

2.1 Verfahrensgebiet

Zum Verfahrensgebiet gehören folgende Flurstücke in der Gemarkung Langenbach b.K.:

Flur 8 : Flurstücke Nr. 36 teilw., und 58

Flur 9 : Flurstücke Nr. 1, 2 teilw., 13 teilw., 14, 15, 16, 26 teilw., 27, 40/2, 42, 56, 103/56, 58/1, 28, 29, 30, 31, 101/32, 92, 67 teilw., 68, 69 teilw., 70 teilw., 95/71, 73, 74, 75, 76, 99/77, 100/77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90

Flur 10 : Flurstücke Nr. 273, 275 teilw., 231, 232, 233, 234, 254, 255, 256, 257

2.2 Darstellungen in der Planurkunde

Für die zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich. Ergänzende Planzeichen sind in der Zeichenerklärung auf der Planurkunde dargestellt und erläutert.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In der Planurkunde sind die Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenze umschreibt nach § 23 Abs.3 BauNVO die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf, soweit diese im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten dagegen ist nicht zulässig; mit Ausnahme von Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, welche im Bauwisch zulässig sind.

Der Bereich der gekennzeichneten Sichtflächen ist von jedem sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Nicht überbaut werden dürfen die Schutzstreifen der Strom-Freileitung, die mit je 7,50 m Breite von der Achse von der Bebauung und von hoher Pflanzung freizuhalten sind.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet nördlich der Straße "b" = "Im Großen Garten" wird als "Allgemeines Wohngebiet"(WA) und die Grundstücke südlich der Straße "b" als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 qm festgesetzt.

noch 2.4

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) werden höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück zugelassen.

Garagen und Nebengebäude müssen vor der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfront einen Mindestabstand von 5,00 m haben.

2.5 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird entsprechend § 22 der BauNVO die "Offene Bauweise" (o) vorgeschrieben.

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

Kellergaragen werden nur zugelassen, wenn das Einfahrtsgefälle 10 % nicht überschreitet.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.

2.6 Baugestaltung

In dem Geltungsbereich sind außer Pult- und Flachdächern alle Dachformen zugelassen.

Werden Gebäude mit Walm- bzw. Satteldach errichtet, ist für eingeschossige Gebäude eine Dachneigung von mindestens 25° und max. 50° sowie für zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von mindestens 25° und max. 35° zulässig.

Dachaufbauten können nicht gestattet werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den gestalterischen Anforderungen des Bauordnungsrechts vereinbar ist.

Entlang der Wohnstraßen darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböscheln.

Als Einfriedigungen entlang der Wohnstraßen sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1,00 m Höhe oder aber Einfriedigungsmauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zugelassen.

Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.

2.7 Grünordnung

In der Planurkunde sind nur "Private Grünflächen" als Pflanzstreifen für Sicht-und Windschutz eingezeichnet.

Die Pflanzgebote für Buschgruppen und Bäume sind der Zeichnung entsprechend sinngemäß einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern. Als Bäume werden Ahorn, Linde, Platane und Eberesche vorgeschlagen. Vorgärten sind ziergartenmäßig zu bepflanzen; rückwärtig liegende Gartenteile können als Nutzgärten verwendet werden.

Ortsgemeinde Langenbach b.K.:

W. Weindl
.....
Ortsbürgermeister



Aufgestellt:
IDZ-INGENIEUR-DIENST ZIMMER
Westerburg, den 8.Sept.1980

Zimmer
Ing.(grad.)f.W.u.K.