

zum Bebauungsplan "Am Kasdorfer Weg" der Ortsgemeinde Hainau

o1) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zeichnerisch gekennzeichnet durch eine dicke, unterbrochene, schwarze Linie.

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 3:

Parzelle Nr.: 82/4, 82/7, 83/5, 83/4, 83/2, 85/4, 85/3, 134 Weg*
und 136 Weg* sowie 82/5 Weg, 82/6 Weg

Flur 4: Parzelle Nr. 46 Weg* u. 15*, Flur 5: Parz.Nr. 64, 65/1,
65/2, 65/3 und 69 Straße *.

Die mit * gekennzeichneten Flurstücke befinden sich nur teilweise im Plangebiet dieses Bebauungsplanes.

o2) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1 Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen werden gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI-Gebiet) ausgewiesen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziffer 1-3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4-6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind in der Planzeichnung angegeben. Das zulässige Maß darf nicht überschritten werden, auch dann nicht, wenn die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen dieses Maß überschreiten sollten.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach § 2 Abs. 4 LBauO auf ihre Zahl angerechnet werden. Ausnahmen sind nicht zugelassen.

o3) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Bestimmungen nach den §§ 17-19 LBauO in der jeweilig geltenden Fassung sind zwingend einzuhalten, unabhängig von den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen.

o4) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Auf den mit Baugrenzen umgrenzten Flächen dürfen bauliche Anlagen errichtet werden.

Es gelten abweichend von vorstehender Festsetzung die in den Nummern 03, 08 und 09 aufgeführten Festsetzungen.

o5) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 124 LBauO u. d. 8. Landesver-
ordnung zur Durchführung der Landesverordnung

5.1 Vorgartengestaltung

Die unbebauten Flächen der im Plan dargestellten Vor-
gartenflächen und die unbebauten Bauwuchflächen der
bebauten Grundstücke, außer den erforderlichen Zugängen
und Zufahrten, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch
als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen
zu gestalten.

5.2 Die unbebauten und nicht überbaubaren rückwärtigen Grund-
stücksflächen können als Nutzgärten oder Grünflächen ange-
legt werden.

5.3 Bei allen Pflanzungen sind die Granzabstände nach dem
Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz einzuhalten.

o6) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1
Nr. 2 und Abs. 2 BBauG)

6.1 Die Firstrichtungen sind im Plan verbindlich festge-
legt. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß
§ 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht
betroffen.

6.2 Die sichtbaren Sockelhöhen gemäß Festlegung in der Plan-
zeichnung dürfen nicht überschritten werden, gemessen
von Oberkante an den Baukörper angrenzendem Gelände
bis Oberkante Geschoßfußboden.

Höhere Sockel, die sich durch die Geländeverhältnisse
ergeben, sind durch flach angeböschte Erdanschüttungen
zu verdecken.

6.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Einver-
nehmen mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde, unter
Zugrundelegung der Bebauungsplanfestsetzungen, örtlich
festgelegt.

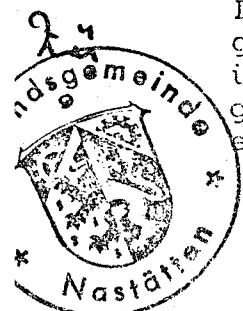
o7) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen
errichtet werden, jedoch muß der Abstand von der straßen-
seitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage
mind. 5,00 m betragen.

~~Doppelgaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen
aneinandergelagert werden, sind in ihrer Höhe einander anzupassen.~~

Die Anordnung freistehender Garagen auf den der Straße ab-
gewandten rückwärtigen Grundstücksflächen, außerhalb der
überbaubaren Flächen, kann im Einzelfall ausnahmsweise zu-
gelassen werden, wenn öffentliche und private Belange nicht
entgegenstehen.

amtlich
geändert
15.3.1982



Im übrigen sind die entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung zu beachten.

Die Vorschriften nach Abschnitt III der Reichsgaragenordnung vom 17.02.1939 (RGBl. I S. 219) finden Anwendung.

o8) Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen, die für sich allein keine Daseinsberechtigung haben und dem Nutzungszwecke der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche - außer im Vorgartenbereich - zulässig, wenn private und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung von Mülltonnenschränken im Vorgartenbereich ist gestattet, wenn sie in die gärtnerisch anzulegende Fläche eingebunden werden.

o9) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 124 LBauO und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 GVBl. S. 78)

9.1 Dachgestaltung

Dachform:

Im Baugebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachgauben sind zulässig nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 35°. Bei Garagen sind Flachdächer zulässig.

Dachneigung: 20° - 40°

Kniestock (Drempel)

Die zulässige Drempelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Unterkante Fußpfette oder Dachkonstruktion am Schnittpunkt mit der Hauptaußenwandfläche.

9.2 Gebäudeaußenseiten

Das Äußere der baulichen Anlagen muß in Farbe, Form und Baustoff aufeinander abgestimmt werden.

Nicht materialgerechte Baustoffe, die sich verunstaltend auf das Ortsbild auswirken, sind unzulässig.

9.3 Antennen

Antennenanlagen sind so anzuordnen, daß sie nicht verunstaltend wirken.

Sichtbare, freihängende Antennenleitungen an den Außenwänden baulicher Anlagen sind unzulässig.

10) Abgrenzungen und Einfriedigungen von Grundstücken (§ 9 Abs. 4
BBauG i.V.m. § 124 LBauO und der 8. Landesverordnung zur
Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften
in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 GVBl. S. 78)

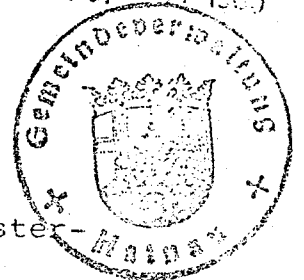
Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen
bis zu einer Höhe von 1,00 m in Form von Holz- und Metallzäunen
(außer Drahtgeflecht) und Hecken zulässig, wobei der massive
Teil max. 0,50 m hoch sein darf.
Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Ein-
friedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wobei
der massive Teil max. 0,50 m hoch sein darf.

Aufgestellt:
5428 Nastätten, den 23. Sep. 1980

Anerkannt:
5429 Hainau, den 23. Sep. 1980

Verbandsgemeindeverwaltung
N a s t ä t t e n
-Bauabteilung-
Züls
(Züls)
-Techn. Angestellter-

Brauch
(Brauch)
-Ortsbürgermeister-



Genehmigt

mit ~~Bedingungen~~ ~~Auflagen~~ ~~Einschränkungen~~
gemäß Schreiben vom 25. FEB. 1980
Kreisverwaltung
des Rhein - Bahn - Kreises
Abt.: 6 Ref.: 64
Bad Ems, den 25. FEB. 1980

Im Auftrage:



[Signature]
(Ordn.)
Bauamtsrat



AUSGEFERTIGT:

56357 Hainau, den 14. JUNI 1985

[Signature]
Alberti
Ortsbürgermeister