

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Pfaffenwiese"

Gemeinde Kördorf / Verbandsgemeinde Katzenelnbogen

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. WA - Allgemeines Wohngebiet
2. Grundflächenzahl
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Höchstzahl der Wohnungen
5. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen
6. Nebenanlagen
7. Stellplätze

**B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung
gem. LBauO § 86 (6)**

1. Dachform
2. Dachneigung
3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte
4. Dacheindeckung
5. Fassaden
6. Einfriedungen

Hat vorgelesen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05

Bad Ems, den... 2. 9. Nov. 1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7. Müllbehälter
- 8. Satellitenempfangsanlagen
- C. Grünordnerische Festsetzungen
- D. Hinweise

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05

Bad Ems, den.....

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. WA - Allgemeines Wohngebiet

Vorhaben gem. § 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und

Vorhaben gem. § 4, Abs. 3, Nr.5 BauNVO:

sind nicht zulässig.

2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gem. § 19 BauNVO auf 0.4 festgesetzt.

3. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

4. Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

5. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

5.1. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0.5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche betragen.

5.2. Würde die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bei Einhaltung des Maßes in Punkt 5.1. unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen, so darf das in 5.1. genannte Maß von 0.5 m soweit überschritten werden, daß der gesamte Erdgeschoßfußboden oberhalb der unmittelbar an das Gelände angrenzenden natürlichen Gebäudeoberfläche liegt.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Kontrollabt. Ref. 05

dat. 29. Nov. 1953

- 5.3.** Die maximale talseitige Traufhöhe wird mit 5,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird das natürliche Gelände und die Außenkante Dachhaut angenommen.

6. Nebenanlagen

Gem. § 23, Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Hiervon ausgenommen sind die nach der LBauO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen.

7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind zulässig.

B. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG gem. LBauO § 86 (6)

1. Dachform

Die Hauptdächer der Gebäude sind als geneigtes Dach (Satteldach, Walmdach versetztes Pultdach) auszuführen. Hierzu zählen auch die Dächer von Garagen und Nebenanlagen.

Garagenbauten sind nur mit geneigtem Dach zulässig oder als integrierter Bestandteil des Hauptbaukörpers.

Konstruktive Drenpel sind bis zu einer Höhe von 1.25 m zugelassen. Maßgebend ist der Höhenunterschied des Schnittpunktes der Außenwandfläche mit der Dachhaut zur Oberkante des fertigen Dachgeschoßfußbodens.

Zulässig sind nur Vollgeschosse im EG und als Vollgeschoß zu wertende Dachgeschosse bei max. zweigeschossiger Ausnutzung.

2. Dachneigung

Die Dachneigung beträgt mind. 30°, max. 45°. Abweichungen sind im Ausnahmefall möglich.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zer. Ref. 05
19. Nov. 1999
Bad Ems, 1999

3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Mit Dachaufbauten ist von der inneren Giebelwand ein Abstand von mind. 1.25 m einzuhalten.

4. Dachdeckung

Im WA-Gebiet dürfen geneigte Dächer nur in dunkelbraunen bis schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Dachdeckungsmaterial ist Schiefer, Kunstschiefer oder Pfanne (Beton, Ton).

5. Fassaden

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch in das Ortsbild einzupassen.

Signalfarben (pink, türkis, etc.) und schwarz werden ausgeschlossen.

6. Einfriedungen

In den Vorgärten (auf den zwischen der Bebauung und den angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Flächen) sind Einfriedungen nur als Sockelmauer bis max. 0,50 m im Mittel oder als Holzstaketenzaun bis max. 1.20 m zulässig. Hecken sind zulässig.

7. Müllbehälter

Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, einzugrünen.

8. Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dach- bzw. Grundstücksflächen zulässig die nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, bzw. von ihr eingesehen werden können.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreisess
Zentralebt. Ref. 05
29. Nov. 1993
Bad Ems, den.....