

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan

"Romersland, 1. Abschnitt"

Gemeinde: Rheinbreitbach
Gemarkung: Rheinbreitbach
Flur: 2 teilweise

Aufgestellt: Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:
Gemäß §§ 1 (3), 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.
d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsver-
ordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 1763) sowie der Verordnung
über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 81) vom 30. Juli
1981 (BGBl. I. S. 833).

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:
Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 86 (1) und (6) (Landesbauordnung
Rheinland-Pfalz) LBauO vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307).

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:
Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPFIG) in der
Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch
das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März
1987 (GVBl. S.70).

Gesetzliche Grundlage zur Satzungsfassung
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 4.3.1983
(GVBl. S. 31).

Gehört zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Freisvermittlung Neuwied, 24.02.89

1.0 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gesamtgebäudehöhe gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte (zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse siehe auch Textziffer 7.0).

2.0 Nebenanlagen und Nebengebäude

Anlagen für Kleintierhaltung und Gebäude im Sinne des § 61 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rh Pf sind in der Vorgartenfläche nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist nur ein Gebäude im Sinne des § 61 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rh Pf zulässig.

3.0 Untergeordnete Gebäudeteile

Erker, Balkone, Freitreppen können die Baugrenzen bis max. 1,5 m auf halber Gebäudebreite überschreiten, sofern keine sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

4.0 Grünflächen, Bepflanzung

4.1 Fläche für Gemeinbedarf

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Die Versiegelung der verbleibenden Freifläche ist nur zulässig für erforderliche Zufahrten und Zugänge und die Anlage von für die bei bestimmungsgemäßer Nutzung erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätzen.

4.2 Mischgebiet

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, der Stellplätze für Kfz sowie der zulässigen Nebenanlagen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In diesen Flächen ist zur Pflege und Entwicklung der Landschaft die Verwendung von Nadelgehölzen auf 25 % der Gehölzflächen zu beschränken. Unter dieser Zielsetzung ist auf diesen Flächen als Ausgleich für die Teilumnutzung der vorhandenen Stauobstwiesen je überschrittener 150 qm Grundstücksfläche mind. 3 Obstgehölze oder 2 Bäume der Arten:

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Freiverwaltung Neuwied, 24.02.89

Feldahorn - Acer campestre
Baumhasel - Corylus colurna
Vogelkirche - Prunus avium
Vogelbeere - Sorbus aucuparia

zu pflanzen.

5.0 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

5.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform für Wohngebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer (z. B. Walm-, Sattel-, versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig.

Für sonstige baulichen Anlagen, Garagen, Dachaufbauten und Nebengebäude sind auch Flach- oder flachgeneigte Dächer zulässig.

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen > 32° zulässig,

- wenn das zweite oder dritte Vollgeschoß ein Dachgeschoß ist oder
- an der Gebäudeseite, deren Gebäudeaußenwandhöhe \leq 4,8 m ist.

Sie dürfen als Einzel- oder durchlaufende Gauben errichtet werden. Die Summe ihrer Einzelbreiten darf jedoch höchstens 3/5 der Länge der traufseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudeabschnittes betragen.

Bei Walmdächern darf die Breite der Gauben max. 2/5 der Länge der Außenwand betragen, sie dürfen jedoch nicht in den abgewalmten Bereich hineinragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelwänden einhalten. Der Abstand der Einzelgauben untereinander muß mindestens 1,0 m betragen.

Die Dachgaube darf, in der Vertikalen gemessen, ab Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante Gaubendachhaut eine maximale Höhe von 3,2 m erreichen, jedoch das Niveau des Hauptfirstes nicht überschreiten.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 24.02.89

6.0 Gebäudehöhe

Innerhalb der "Fläche für Gemeinbedarf Kirche" sowie der "Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr" gilt für die Gesamtgebäudehöhe e das folgende Höchstmaß:

$$e = 15,0 \text{ m}$$

Die Gesamtgebäudehöhe (e) wird definiert als Höhe von Oberkante Dachhaut am First (=OKDF) bis zum, nach den zulässigen Bodenmodellierungen, vorhandenen Gelände.

Die angegebenen Gebäudeaußenwandhöhen beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Gebäudeaußenwandabschnittes.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Kirche" ist von dieser Höhenbeschränkung der Kirchturm, ausgenommen. Die maximale Höhe des Kirchturmes ergibt sich nach Landesbauordnung.

7.0 Äußere Gestaltung

Mit der Angabe D in der Nutzungsschablone wird festgesetzt, daß bei voller Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, das oberste Vollgeschoß in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoß entsprechen muß.

8.0 Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

Entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 299/3 wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Evangelischen Kirchengemeinde als Eigentümerin des Flurstückes 299/4 festgesetzt. Die bezeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche darf von dem gesamten Geh- und Fahrverkehr zum und von dem evangelischen Gemeindezentrum uneingeschränkt benutzt werden.

9.0 Flächen für Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dürfen bis zu 3 m versetzt angeordnet werden. Die Baumpflanzung ist aus der Artenauswahl nach Nr. 4.2 zu wählen.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 24.02.89

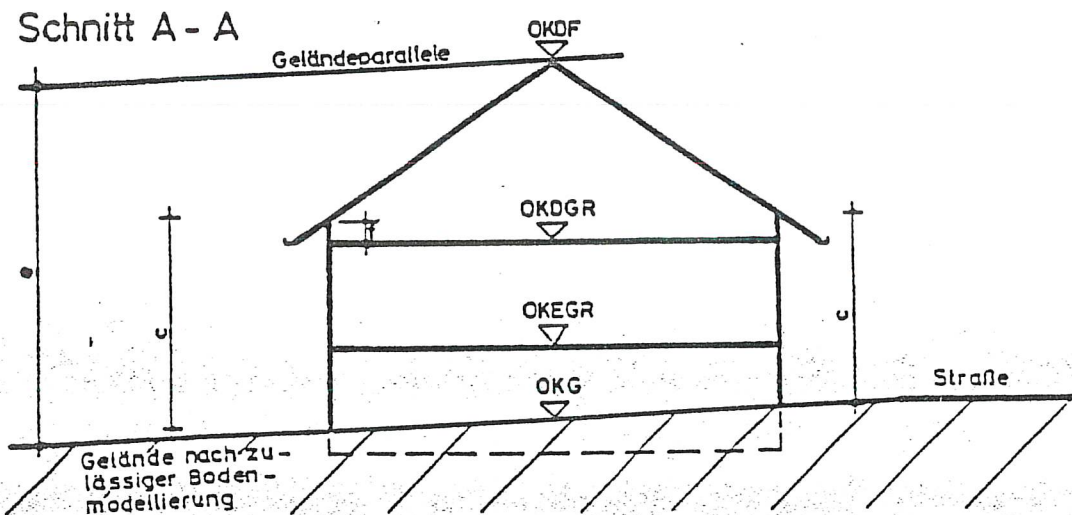
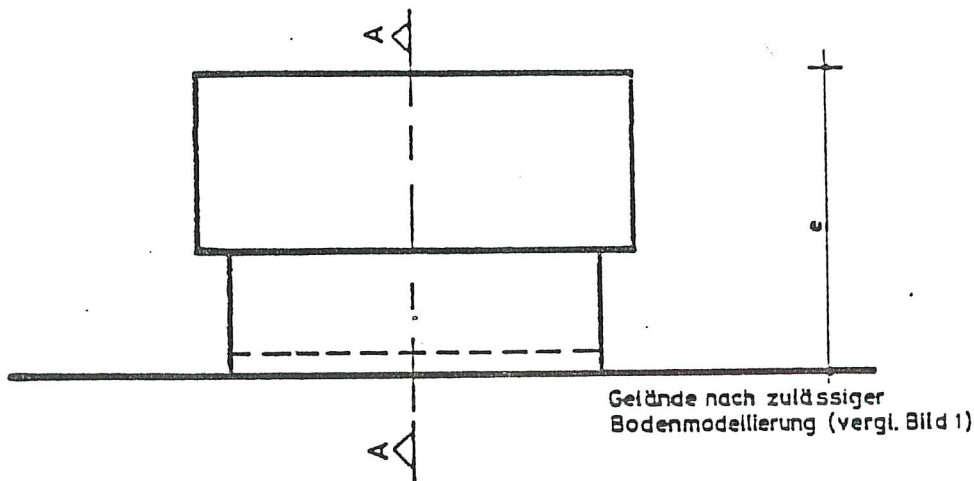
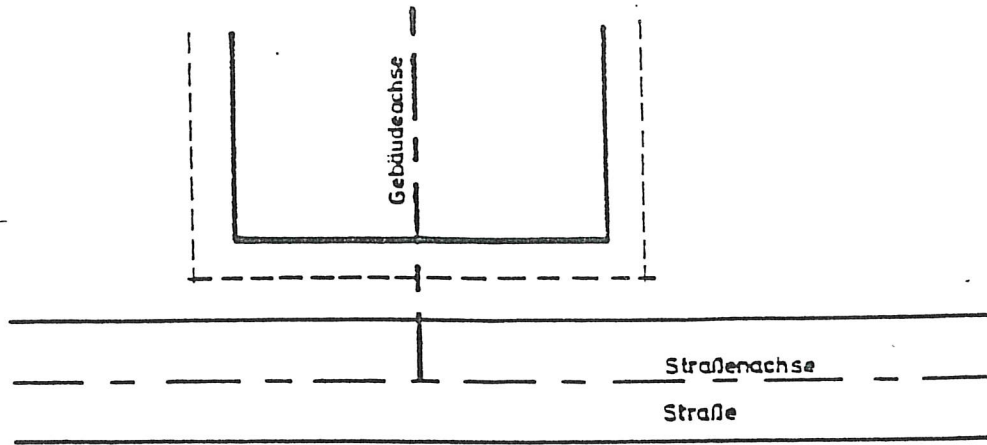
10.0 Nicht zulässige Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den als MI-Gebiet ausgewiesenen Flächen die baulichen Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB (Tankstellen) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung) nicht zulässig.

Anlagen: - Bild 2 und 3 (Erläuterungen der Gebäudehöhenmaße)

Sinzig, den 29.09.1988

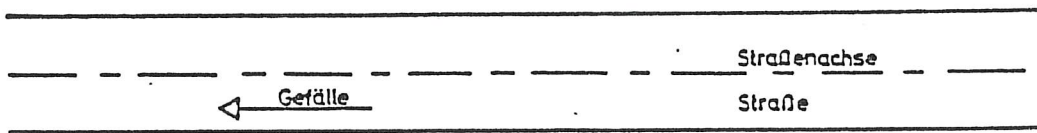
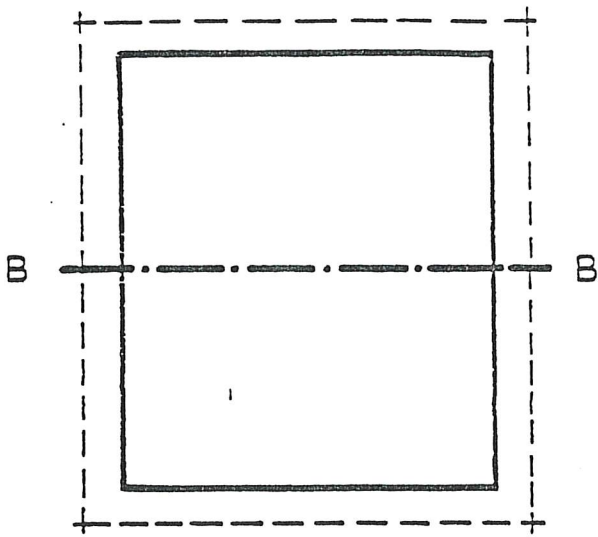
Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Nauwiesd, 24.02.89



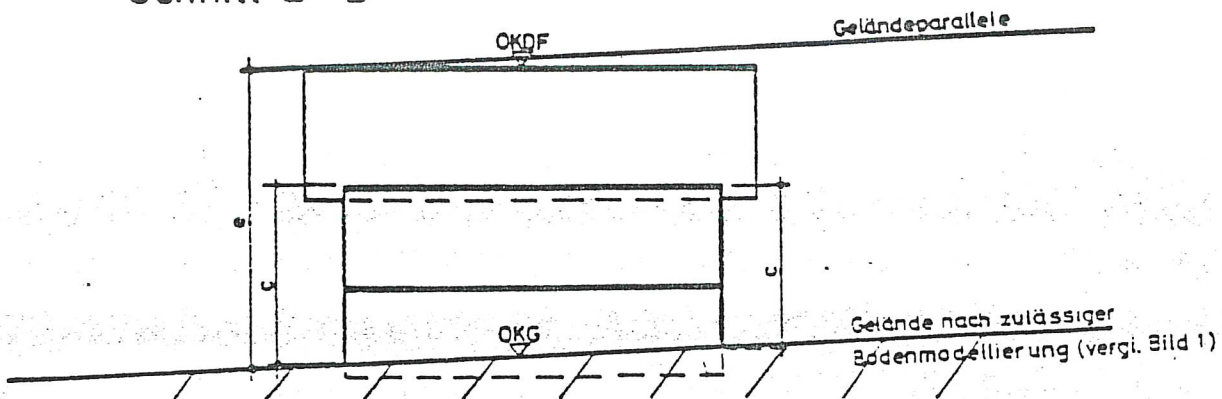
c = Höhe der Gebäudeaußenwand
 e = Gebäudehöhe
 f = Drempelhöhe

OKEGR = Oberkante Erdgeschoss-Rorfußboden
 OKDGR = " Dachgeschoss- "
 OKDF = " Dachhaut am First
 OKG = " Gelände nach zulässiger Bodenmodellierung

Keine Bedenken
 wegen Rechtsverletzung
 Kreisverwaltung Mönchwil, 24.02.89



Schnitt B-B



Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 24.02.89