

TEXTFESTSETZUNG

I **Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen:** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Zulässig sind Vorhaben nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 als zulässig aufgeführten Vorhaben werden ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt, siehe Beschluß vom 11.1.1995.

Die GRZ beträgt 0,3
Die GFZ beträgt 0,6.

2.2 Die max. Geschossigkeit beträgt 2 Vollgeschosse.

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ist die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.

5. Zulässige Zahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der landespflegerische Planungsbeitrag des Landschaftsarchitekten Alexander Brüll, Montabaur, mit seinen darin getroffenen Festsetzungen.

7. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der landespflegerische Planungsbeitrag des Landschaftsarchitekten Alexander Brül, Montabaur, mit den darin getroffenen Festsetzungen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf dem Grundstück zu dulden.

II Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dach-/Baukörpergestaltung
 Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer zugelassen, wobei unter Satteldächer auch architektonisch versetzte Dachformen zu verstehen sind. Nicht zugelassen werden Flachdächer.

Bei eingeschossigen Gebäuden kann die Dachneigung max. 45° betragen, wobei ein Trempel von 0,70 m zulässig ist. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 30° betragen, ein Trempel ist unzulässig.

1.2 Dachgauben
 Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von max. 2/5 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

1.3 Die Frist- und Traufrichtung wird freigestellt.

1.4 Für Wohnräume in 1. Obergeschossen in der nächsten Bauzone zum Betonsteinwerk hin werden Fenster der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 zwingend vorgeschrieben.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Fahrzeug-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Stacheldraht ist unzulässig.
Maschendrahtzäune sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m und müssen bepflanzt werden.
- 3.2 Mauern sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen über natürlichem Geländeverlauf) zulässig.
- 3.3 Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 3.4 Als Einfriedungen sind außerdem Hecken zulässig.
- 3.5 Zur Straße hin dürfen Einfriedungen der Ziffern 3.1, 3.3 und 3.4 eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.

4. Erschließungsstraßen

Alle Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes werden als „verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgebaut.

III Kennzeichnung besondere Sicherungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegt ein aufgelassener Steinbruch, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Der TÜV Rheinland hat im Auftrage der Ortsgemeinde eine umwelttechnische Untersuchung (Gutachten) durchgeführt. Die Boden-/Luftanalytik ergab, daß noch Endgasungen stattfinden. Außerdem wurde eine geotechnische Begutachtung durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Geologie GmbH, Spitzley und Jossen, Siegburg, durchgeführt. Die Ergebnisse beider Gutachten sind zu beachten.

Das Neubaugebiet rückt an ein bestehendes Betonwerk heran. Die im Planbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche beinhaltet auch einen Lärmschutzwall (laut schalltechnischem Gutachten des Büros für Lärmschutz, Bau- und Raumakustik, Dipl.-Ing. Paul Pies, Boppard vom 3.3.1995).

Aufgestellt:

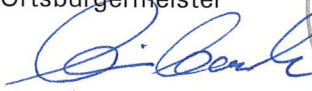
Montabaur /
Dernbach, im April 1996

geändert - im Mai 1996
geändert - im August 1996
geändert - im Oktober 1996

Architekturbüro
Graf & Graf

Bebauungsplan
"Am Rain II" Ausgefertigt:
Leuterod, den 07.11.1996

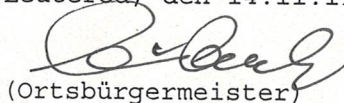
Ortsbürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
ist am 13.11.1996 i.d. Wochenzeitung
Nr. 46 der VG Wirges gem. § 12 BauGB
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der
Bekanntmachung Rechtskraft.

Leuterod, den 14.11.1996



(Ortsbürgermeister)

