TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"UNTER DER WETTAU"

DER ORTSGEMEINDE

DÜNGENHEIM

IN DER PLANFASSUNG VOM 28.01.1993

DIESER PLANUNG LIEGT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) SOWIE DIE LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (LBauO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ZUGRUNDE.

AUFGESTELLT: COCHEM, DEN 25. 01. 1993
KREISVERWALTUNG COCHEM - ZELL
ABTEILUNG BAUWESEN
REF. BAULEITPLANUNG

00057

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
Beherbergungsbetriebe sind allgemein zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

höchstens 0,4

soweit sich durch die Baugrenzen keine geringere Ausnutzung ergibt

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ

höchstens 0,8

soweit sich durch die Baugrenzen und die höchstzulässigen Bauhöhen keine geringere Ausnutzung ergibt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

höchstens II (zwei)

soweit sich durch die Festsetzung der Bauhöhe (Abschnitt 2.4) keine Einschränkung ergibt.

2.4 Bauhöhe

2.4.1 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.
Bei fallendem Gelände ist die mittlere Höhe der Traufseite maßgebend. Gerechnet wird das Maß zwischen Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche mit der natürlichen Geländelinie bzw. der Dachhaut.

2.4.2 Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 13,00 m über der natürlichen Geländelinie (s. Abb. Nr. 1 und 2).

...

Hinweis:
Das Plangebiet liegt in der Bauschutzzone 2 b des Flugplatzes Büchel und unterliegt den Höhenbeschränkungen nach Luft VG, d. h., max. Bauhöhe 576 m ÜNN (s. Abb. 4).

00058

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Bauweise: offen

Neben Einzelhäusern sind Doppelhäuser bzw. Hausgruppen bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Nebenanlagen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 20 m begrenzt wegen landespflegerischen Ausgleichs. Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Einfriedigungen u. ä. Anlagen an der Grundstücksgrenze sind hiervon ausgenommen.

3.3 Gebäudestellung:

Die Gebäude sind parallel zu einer Grundstücksgrenze zu errichten.

4 VERSCHIEDENES

4.1 Böschungen oder Abstützungen der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den anliegenden privaten Grundstücken die dazu erforderlichen Böschungen oder Abstützungen zu dulden. Flächeninanspruchnahme von weniger als 1,00 m Breite, die nicht im Plan dargestellt bzw. darstellbar sind, sind ebenfalls zu dulden.

4.2 Hinweis auf archäologische Funde

Alle Baumaßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und mit der Auflage zu genehmigen, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, 5400 Koblenz, frühzeitig mitzuteilen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

0005

1 Dachform

Die Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden.
Die Nachneigung ist zwischen 30° und 50° zu wählen. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Traufe ist davor durchzuführen.

(siehe anliegende Abb. Nr. 3). Ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden ist einzuhalten. Die Kopfflächen der Da chgauben können abgewalmt werden (s. Abb. Nr. 3).

2 Dacheindeckung

Die Eindeckung ist mit dunkelfarbigem Material (Schiefer...) vorzunehmen. Flachdächer sind mit einer umlaufenden Blende aus Schiefer oder schieferfarbigem Material zu verkleiden und mit Schiefersplitt bestreutem Abdichtungsmaterial einzudecken.

3 Äussere Wandgestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Verleidungs-Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig.

Anzuwenden sind vorrangig ortstypische Materialien wie z. B. mineralischer Putz, Holz, Naturstein u. ä.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Maßnahmen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag festgesetzt.
Der Planungsbeitrag des Büros für Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Reinhold Langen, Remagen-Kripp, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und als Anlage beigefügt.

FESTSETZUNGEN FÜR DIE HÖHEN UND GESTALTUNG

00060

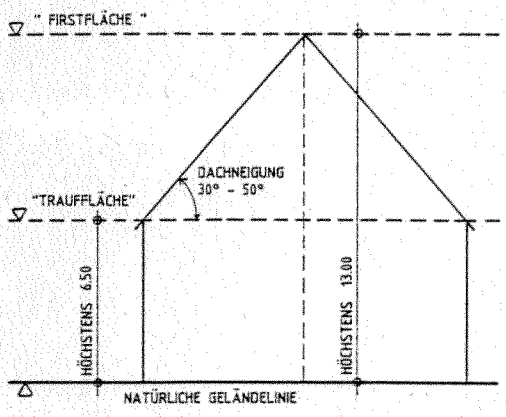

ABBILDUNG NR. 1

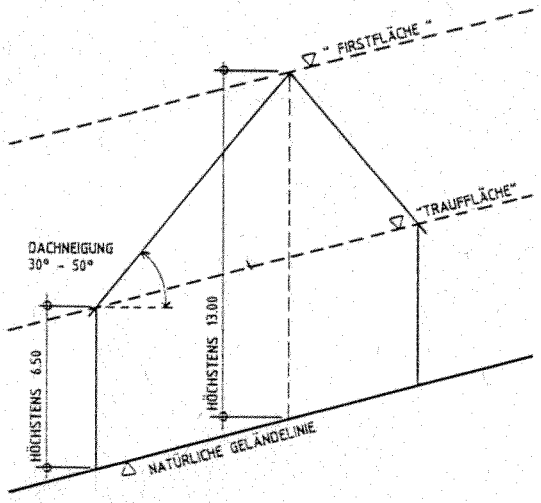

ABBILDUNG NR. 2

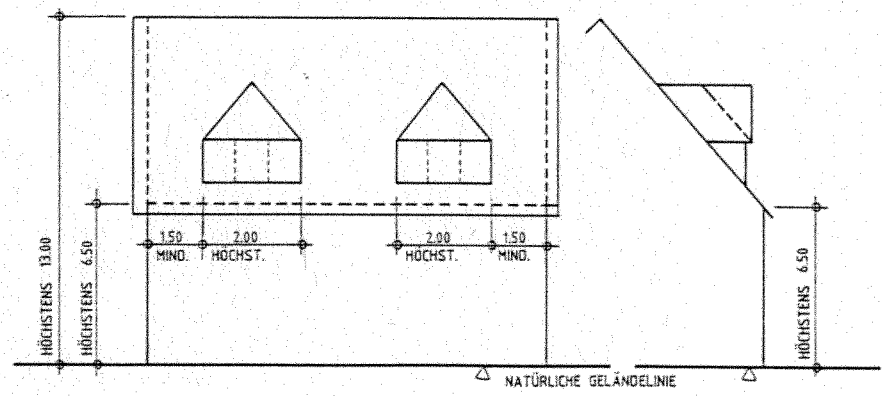

ABBILDUNG NR. 3

BAUSCHUTZZONE DES FLUGPLATZES BÜCHEL

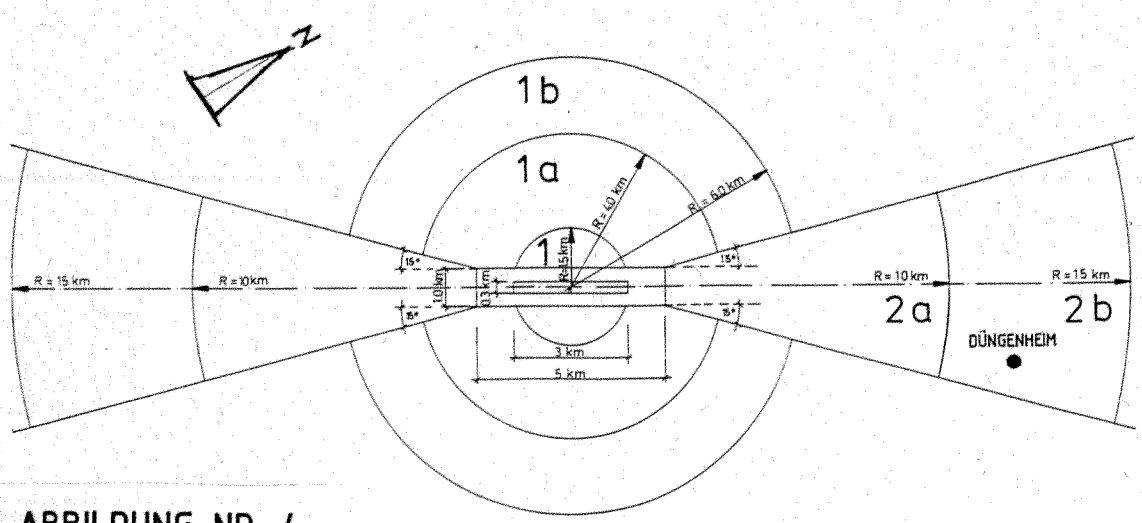

ABBILDUNG NR. 4