

2. Festsetzungen durch Text gemäß § 9 des BBauG.

2.1 Verfahrensgebiet für die 2. Änderung

Zum Verfahrensgebiet gehören folgende Flurstücke in der Gemarkung Langenbach b.K.:

Änderungs-Teilgebiet (I): (ca. 2 ha)

Flur 3: Flurstücke Nr. 301 teilw., 322/12 teilw., 322/13 teilw., 322/21, 322/22, 322/23, 322/24, 322/25, 322/26 teilw., 322/34 teilw., 322/43 teilw., 322/57, 322/58, 322/59, 322/60, 322/61, 322/62 teilw., 316, 490/317, 486/277 teilw., 322/2 teilw., 440 teilw.

Änderungs-Teilgebiet (II): (ca. 1 ha)

Flur 15: Flurstücke Nr. 164 teilw., 16/1, 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 17/3, 17/4, 19, 20, 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 22/1, 23/4, 23/5, 23/6, 24/1.

2.2 Darstellungen in der Planurkunde

Für die zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich. Ergänzende Planzeichen sind in der Zeichenerklärung auf der Planurkunde dargestellt und erläutert.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In der Planurkunde sind die Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenze umschreibt nach § 23 Abs.3 BauNVO die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf, soweit diese im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten dagegen ist nicht zulässig.

Der Bereich der gekennzeichneten Sichtflächen ist von jedem sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet im Änderungs-Teilgebiet (I) wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und im Änderungs-Teilgebiet (II) als "Dorfgebiet" = Dorfmischgebiet (MD) ausgewiesen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt. Sonst alles wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 26.11.1977.

2.5 Bauweise

Für das gesamte Änderungsgebiet bleibt entsprechend § 22 BauNVO die "Offene Bauweise" (o) vorgeschrieben.

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

2.6 Baugestaltung

Bei dieser 2. Änderung werden abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan vom 26.11.1977 hier alle Dachformen zugelassen. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldach errichtet werden wird die Dachneigung auf max. 45° festgelegt.

Entlang der Straßen darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschten.

Als Einfriedigung entlang öffentlicher Wege sind Holzzäune und lebende Hecken bis zu 1,00 m Höhe oder Einfriedigungsmauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zugelassen.

Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.

Für alle hier nicht getroffenen Festlegungen gelten die Vorschriften des BBauG., der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

2.7 Grünordnung

In der Planurkunde sind Pflanzgebote (pfg) für Buschgruppen und Bäume vorgesehen, die im Sinne der Einzeichnungen zu gliedern sind.

Bei den Pflanzungen sind einheimische Gehölze zu bevorzugen.

Vorgeschlagen für Bäume werden Ahorn, Linde, Eichen und Ebereschen und für Buschgruppen = Weidenarten, Hasel, Hartriegel, Heckenkirscher, Holunder, Hundsrosen, Vogelkirsche, Weißdorn, Brombeere und Wolliger Schneeball.

Auch nicht bebaubare sonstige Grundstücksflächen sind durch Buschgruppen und Bäume zu gliedern.

Vorgärten sind ziergartenmäßig zu bepflanzen. Rückwärts liegende Gartenteile können als Nutzgärten verwendet werden.



Aufgestellt:
IDZ-INGENIEUR-DIENST ZIMMER
Westerburg, den 2.5.1980