

II. Festsetzungen

a) Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2 Flurst.-Nr. 34/2, 34/4, 36/2 teilw., 149, 150, 151/1, 152 - 155, 158/1, 159, 21/162, 163, 164, 166, 167/1, 170, 171, 174, 175, 176/1, 178/1, 3273, 3274, 3276, 3278/1, 3277

Flur 4 Flurst.-Nr. 207/1, 208 - 214, 229 - 237, 248 - 260, 270/2, 271 - 282, 289/2, 290 - 297, 302/2, 303 - 311, 510/1, 1482/2, 1483 - 1491, 1492/1, 1492/3, 1494/3, 1495, 1496, 1497/1, 6/1500, 1503/2, 1503/3, 1504/2, 1505, 1506, 5/1507, 1509/1, 1509/3, 3293, 3294, 3295/2, 3296/3, 3298/2

Flur 6 Flurst.-Nr. 471 - 549, 550/2, 551 - 556, 557/2, 558 - 583, 3319 - 3324, 3325/2, 3326/2, 3327 - 3330, 3332 - 3334

b) Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet wird, soweit es noch nicht bebaut ist, zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzt.

a. Der südliche Planbereich wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen zugelassen werden. Diesen Ausnahmen kann gemäß § 31 Bundesbaugesetz im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber vor der Baulinie, dürfen lediglich Garagen in einem Mindestabstand von 6 m zur Straßengrenze errichtet werden.

b. Der nördliche Planbereich wird gemäß § 5 Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet ausgewiesen.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen.

d) Bauweise

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 Baunutzungsverordnung verbindlich. Die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 und der Landesbauordnung vom 15.11.1961 gelten für alle im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen.

e) Baugestaltung

$\leq 45^\circ$

Im gesamten Planbereich sind außer Pultdächern alle Dachformen zugelassen. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldach errichtet werden, ist eine Dachneigung von max. 30° zulässig. Dachaufbauten können keine zugelassen werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den gestalterischen Anforderungen des Bauordnungsrechts vereinbar ist.

Entlang der Straße darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen, wenn die Beschaffenheit des Geländes dies zuläßt. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschten.

Als Einfriedigung sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1,00 m Höhe, Einfriedigungsmauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz und Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zugelassen. Die Bereiche der im Plan eingetragenen Sichtwinkel sind von jedem sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

f) Verkehrsflächen

Sämtliche im Plan eingetragenen Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr. Die Ausmaße dieser Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

g) Grünflächen

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind ausreichend öffentliche Grünflächen vorgesehen. Vor Herstellung dieser Grünanlagen ist ein Grünordnungsplan zu erstellen.

h) Erläuterung der Darstellungen im Bebauungsplan

Für die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich.

Neunkhausen, den 8. 1. 1975

Gemeindeverwaltung:



[Handwritten signature]
Bürgermeister

genehmigt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises

in Montabaur, 2.1.75
In Vertretung

[Handwritten signature]
Regierungsrat 2.4.