

T e x t

zum Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) "Über der Kapelle"

Ortsgemeinde: Hausten
Verbandsgemeinde: Mayen-Land
Kreis: Mayen-Koblenz

Aufgestellt gemäß §§ 1 (3), 2 (1), 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 i.V. mit § 1 der VIII. LVO zur Durchführung der LBauO vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78 und § 129 (4) LBauO vom 27.04.1974 (GVBl. S. 53)).

Hat vorgelegen:
04. Feb. 1987

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Über der Kapelle", Gemarkung Hausten, besteht aus:

- a) Bebauungsplan,
- b) Text zum Bebauungsplan,
- c) Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG.

1. Baugebiet

Entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken wird für das Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

2. Bauweise und Geschößzahl

Für das gesamte Planungsgebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die höchstzulässige Geschößzahl beträgt II.

Bei der II K-geschossigen Bauweise ist das zweite Geschöß nur im geländebedingt freistehenden Keller zulässig. Das Kellergeschöß darf nicht mehr als 2,80 m über die Geländeoberfläche hinausragen und ist in der Außenansicht als Wohngeschöß zu gestalten.

3. Dachgestaltung, Dachneigung

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Drempel und Dachgauben sind nicht zulässig.

Die Dachneigung beträgt 20° - 30°.

Die Dacheindeckung darf nicht in hellfarbenem und großflächigem Material ausgeführt werden.

Hat vorgelegen:

04. Feb. 1980

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

4. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

5. Stellung der Garagen und Nebenanlagen

Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Von dieser Festsetzung ist folgende Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BBauG möglich.

Der Mindestabstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie von 5,00 m kann bis auf 3,00 m verkürzt werden, wenn ungünstige Geländebedingungen die Einhaltung der Norm unverhältnismäßig erschweren. In diesen Fällen kann eine festgesetzte Baugrenze überschritten werden.

Bedingt durch die Hanglage können Garagen talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten, wobei die Außenansicht wie das Wohngelände zu gestalten ist. Sie können in dieser Form auch ohne Zustimmung des Nachbarn auf der Grenze errichtet werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf in Gebäudemitte max. 0,4 m über der Straßenoberkante liegen.

Wegen der Hanglage wird bei den bergseitig der Planstraße zu errichtenden Gebäuden die Höhenlage der Baukörper im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde gemäß § 21 Landesbauordnung von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.

7. Einfriedungen, Vorgärten, Bepflanzungen

Als Einfriedung der Baugrundstücke werden lebende Hecken oder Zäune empfohlen. Sie darf entlang öffentlicher Wege 1,20 m nicht überschreiten.

Vorgärten dürfen im gesamten Planungsgebiet nicht als Nutzgärten verwendet werden.

Im Bereich der Straßeneinmündungen darf die Einfriedungs- und Bepflanzungshöhe - in einem Winkelbereich von 10,00 m, die Grundstücksseite gemessen - 0,75 m nicht übersteigen.

Notwendige Abböschungen im Straßenbereich sind in einem Winkel von 45° anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Hat vorgelegen!
04. Feb. 1980

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

8. Bauplatzgröße

Bei der Bodenordnung ist eine Grundstücksgröße von mind. 500,00 qm anzustreben. Die straßenseitige Grundstücksbreite muß mind. 20,00 m und die mittlere Grundstückstiefe mind. 25,00 m betragen.

Hausten, den 12. 9. 79

Ortsgemeinde Hausten



(Rausch)

Ortsbürgermeister

Rausch

Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus:

- dem Satzungstext
- der Planzeichnung
- den textlichen Festsetzungen

sowie der Begründung
wird hiernit ausgefertigt.

Genehmigt!

Gehört zum Genehmigungsbescheid vom 06. Feb. 1980
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

h. Müller



Hausten, den 01.12.1980



[Signature]
Ortsbürgermeister