

r Anderung des Bebauungsplanes Nr. 257 - Teil I und II

1. Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 der Baunutzungs-verordnung (BauNVO vom 15.9.1977). Die Ausnahmen nach § 3

Abs. 3 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausge-2. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" gelten die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Baumutzungsverordnung (BauNVO v. 15.9.1977). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff.1-6

(1.Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6.Ställe für Kleintierhaltung sind ausgeschlossen. . Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen die im Bebauungsplan vorgesehene Grundstücks-

4. In den Vorgärten der ausgewiesenen reinen Wohngebiete "WR" und allgemeinen Wohngebiete "WA" (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.1

und § 23 Abs 5 BauNVO allgemein unzulässig. Müllboxen sowie für Garagen und die in Abs. B 12. aufgeführten Einfriedigungen 5. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren und den hierfür ausgewiesenen Flächen allge-

6. Im Bereich der Vorgärten entlang der Burghofstraße zwischen den vorh. Wohnhäusern Nr- 59 - 113 werden Garagen als Ausnahme zugelassen, wenn ein Mindeststauraum von 5,0 m eingehalten wird. '. Ein weiterer Stellplatz kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt von höchstens 3.00 m Breite in der erforderlichen Stauraumlänge von mind.

. In den Bauwichbereichen, die als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen sind, können Garagen- oder Stellplätze als Ausnahme gestattet werden, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht ent-9. Private Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sowie dem nach hereichen je Baugrundstück insgesamt nur bis max. 5,5 m Breite

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

o. Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, ist bei ebenem und talseitig hängigem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges zulässig. 11. Ausnahmen sind nur bei bergseitig hängigem Gelände zulässig, wenndie Oberkante des fertigen Untergeschoßfußbodens max. 0,30 m (talseitig gemessen) über dem bestehenden natürlichen Gelände angelegt wird. 12.Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der

3) Festsetzungen gem. § 123 Landesbauordnung (LBau0) Baugesteltung: 1. Als Dachform sind gleichgeneigte gleichschenklige Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Behauungsplan zulässig. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und maximale bzw. minimale Firsthöhe sind verbindich festgesetzt. Für die Wohnhäuser der GSG"Am Ringofen 1-25"sind die Als Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden

und Firstpunkt des Daches maßgebend. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Abstand zwischen tief- und hochliegendem First max. 1,20 m zur Dachhaut gemessen 3.Die Dachform und Dachneigung der Hausgruppen und Doppelhäuser sind h.Für die Dacheindeckung ist nur blendfreies, dunkelfarbiges Material wie Dachziegel, Schiefer o.ä. und für Flachdacheindeckungen nur

beton, andersfarbiger Putzfläche oder einer blendfreien Verkleidung 6.Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten. 7.Drempel sind bei der baulich höchtzulässigen Nutzung von zwei und mehr Vollgeschossen unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparrendaches konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempelist der Schnittpunkt Wandaußenfläche -Dachhaut - OK Dachgeschoß-8.Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch in einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Mindestabstand von 2.0 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen

Schleppgauben und sonst. Dacheinbindungen sind senkrecht gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzu-9. Dacheinschnitte sind nur his max. 1/3 Trauflänge, höchstens jedoch bis 4,0 m Länge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mindestens 1,0 m betragen. lo. Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Ge-

11. Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

Einfriedigungen - Geländeanordnungen - Ampflanzungen 2. Im Vorgartenbereich der privaten Grundstücke sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nur Einfriedigungen bis max, 0,75 m Höhe zulässig. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel bis zu o,20 m über angrenzender Verkehrsfläche erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o.ä. in transparenter Form zu verwenden. Es sind nur erdfarbene Materialien zulässig. Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs - insbesondere im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen -An den übrigen Grenzen sind kunststoffüberzogene Maschendraht- oder

nur landschaftsgerechte erdfarbene Materialien zu verwenden. 3. Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) bis max. 0,75 m Höhe zulässig.

. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBau0 für den

. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1.00 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhält-

) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 123 LBauO und § 17 . Durch Planzeichnung sind gem. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG) Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.Sie werden in Form von hochwachsenden Laubhäumen gepflanzt und unterhalten. Zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes ist eine Bepflanzung der gleichen Art und zwar für den Markenweg Feldahorn -acer campestre- und für Planstraße A Kugelahorn -acer platanoides

7. Die durch Planzeichnung gem. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) auf dem behauten Grundstück der GSG "Am Ringofen" Nr. 508/35 festgesetzten Baum- u. Strauchpflanzungen sind zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumarten sind durch Buchstaben gekenn-

8. Der auf den öffentlichen und privaten Grünflächen in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten erhaltenswerten Gehölzbestand ist zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes zwingend zu erhalten und fach-

Straßenbegrenzungslinie und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden sind mit Ausnahme der nach Text A) 7 zul. Grundstückszufahrt und stellplatz als Vorgarten landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen und lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. o. Für die Nutz- und Ziergehölzanpflanzungen sind alle heimischen und

Als Baumpflanzung wird empfohlen, nur heimische Laubbäume vorzusehen. 1. Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächen-

Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten und zu unterhalten. 3. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über

rdnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Betimmungen nach den Abschnitten A - C zuwider handelt, oder Auflagen die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung

S. 2253) ist am 14.11.92

Neywied. den 16.11.92

erfolgt.

416/1, 416/2, 416/3, 416/4, 417, 418, 419, 420/1, 420/2, 421/1, 421/2 422, 423, 424, 425/1, 425/2, 425/3, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 1828/434, 435, 436, 437, 439/1, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460. 461/2, 462/2, 1886/463, 467/1, 469/1, 469/2, 469/3, 472/1, 473, 475/4, 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, 476/2, 476/3, 479/1, 479/3, 508/5, 508/6. 508/9, 508/10, 508/14, 508/15, 508/16, 508/17, 508/21, 508/22, 508/23, 508/24, 508/25, 508/28, 508/31, 508/35, 508/36, 508/38, 508/39, 508/40, 508/42, 508/43, 508/44, 508/45, 508/46, 508/47 TLW., 537/5, 537/12, 537/14, 537/15, 537/16, 537/17, 537/18, 537/19, 537/20, 543/4, 544/1, 545/1, 548, 549, 550, 551, 552, 554/1, 557/1, 560, 561/2, 562, 563. 564, 565, 566. GEMARKUNG HEIMBACH, FLUR 14, FLURSTUCKS-NR.: 137/3 TLW., 137/5, 137/7,

137/9, 137/10, 137/12, 137/13, 137/14, 183/1, 184, 185/1, 185/2, 187/1

SATZUNG

HEIMBACH, FLUR 12 U. 14, BEREICH BEIDERSEITS DES MARKENWEGES.

AUFGRUND DER 99 2, 9 ABS. 4 UND 9 10 BUNDESBAUGESETZ (BBaug) IN DER

DURCH GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG

VON INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTEBAURECHT V. 06. JULI 1979 (BGB1.I

5. 949), DER BESTIMMUNGEN DER . VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG

DER GRUNDSTUCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG -BauNVO-) V. 15. SEPTEMBER 1977 (BGB1.I S. 1757) SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG V. 30. JULI 1981 (BGB1

5.833), DES 9 123 ABS.5 LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBau0) IN DER FASSUNG V. 20. JULI 1982 (GVB1.S. 264), DES 9 17 LANDESPFLEGE-

GESETZ (LPf1G) IN DER FASSUNG V. 05. FEBRUAR 1979 (GVB1.5. 36) UND DES

9 24 GEMEINDEORDNUNG FÜR RHEINLAND - PFALZ VOM 14. DEZEMBER 1973

(GVB1.5. 419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS ZWEITE LANDESGESETZ ZUR

ANDERUNG DER GEMEINDEORDNUNG UND DER LANDKREISORDNUNG V. 21.DEZ.1978

(GVB1.5, 770) HAT DER STADTRAT AM 27.09. .1984 FOLGENDEN BEBAUUNGS-

NEUFASSUNG V. 18. AUGUST 1976 (BGB1.I S. 2256) ZULETZT GEÄNDERT

ZUR ANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 257 TEIL I UND II

PLAN NR. 257 TEIL I UND II ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

5 1

GELTUNGSBEREICH

INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS LIEGEN FOLGENDE FLURSTUCKE:

GEMARKUNG HEIMBACH, FLUR 12, FLURSTUCK-NR.: 194/6, 194/7, 194/14. 194/15, 194/16, 196/1, 197/1, 198/2, 198/3, 198/4, 199/1, 200/1, 201/

201/3, 201/4, 202/2, 202/3, 203/1, 204/2, 204/3, 204/4, 205/2, 206/3,

255/10, 393, 394/1, 394/2, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403,

404/1, 404/2, 404/3, 404/4, 404/5, 404/6, 404/7, 404/8, 404/9, 404/10, 404/11, 1791/405, 1792/405, 1793/405, 1794/405, 1795/405, 1865/406,

1866/406, 1867/406, 1846/407, 2033/407, 2034/407, 1710/408, 1711/408,

1870/410, 2040/411, 2041/411, 412, 413, 414/1, 414/2, 415/1, 415/2,

1712/408, 1713/408, 1714/408, 409/1, 409/2, 1868/410, 1869/410,

206/4, 207/3, 207/4, 207/5, 208/2, 209/2, 210/2, 210/4, 211/2, 212/2

GENEHMIGT.

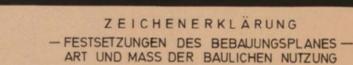
87/2, 794/188, 189/1, 192, 193, 194, 195, 873/196, 874/196, 197/2, 197/3, 197/4, 199/1, 199/3, 199/4, 793/201, 204, 205, 206, 770/207, 771/207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 704/218, 705/218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 879/238, 239, 240, 241, 242, 836/243, 837/243, 244, 245, 246, 247, 880/248, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258/1, 261, 262, 263, 264, 796/265, 798/265, 797/266, 267, 268, 861/269, 862/269, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282/1, 282/2, 283, 284, 814/285, 863/286, 719/288, 289/1, 289/2, 290/1, 291 292, 293, 294/1, 294/2, 295/4, 297/2, 298/2, 299, 300/3, 301/3, 305/2 306/2, 307/1, 307/2, 308, 309, 310, 312, 313/1, 316/1, 320, 321, 322, 728/323, 729/323, 325/1, 328/1, 332/1, 333/1, 333/3, 335/1, 335/3, 336/1, 337/1, 337/3, 338, 339, 340, 341, 342, 346/4, 346/6, 346/7, 355/3, 355/4, 357/4, 357/5, 357/6, 357/7, 357/8, 357/9, 357/10, 357/11 357/12, 357/14, 357/15, 357/16, 357/17, 357/18, 357/19, 360/1, 360/3, 360/4, 361/9, 361/12, 361/13, 361/14, 361/15, 361/19, 361/20, 361/21, 361/22, 361/24, 361/25, 361/26, 361/27, 361/28, 361/42, 361/43, 361/44, 361/46, 361/48, 783/361, 847/362, 848/362, 849/362, 363, 364, 740/365, 741/365, 748/366, 749/366, 367/1, 367/2, 368, 369/1, 372/2, 372/3, 373/1, 373/2, 374, 375/2, 375/4, 375/6, 382/1, 375/7, 382/3, 82/4, 401/1, 401/5, 401/6 TLW., 955, 956, 965,

)IE GENAUE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERGIBT SICH AUS DER PLANZEICHNUNG.

BESTANDTEIL DER SATZUNG SIND DIE PLANZEICHNUNG, DIE ZEICHENERKLARUNG. DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE FESTSETZUNGEN ZUR GRUNFLÄCHEN-

FUER DEN BEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES WERDEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 257 TEIL I UND II VOM 26.06.1980 AUFGEHOBEN.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH MASSGABE DES 9 12 BUNDESBAUGESETZ RECHTSVERBINDLICH.



WOHNBAUFLACHEN WR REINES WOHNGEBIET

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET II(EG+DG) ERD- U. AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS II(EG+SG) ERD-U. AUSGEBAUTES SOCKELGESCHOSS

0,3 GRZ GRUNDFLACHENZAHL GFZ GESCHOSSFLACHENZAHL

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS -BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE ---- FLURGRENZE

VERKEHRSFLACHEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

GA GEMEINSCHAFTSGARAGEN TIEFGARAGE MIT DACHBEGRÜNUNG ST STELLPLÄTZE

O OFFENE BAUWEISE

ZULASSIG .

9 GESCHLOSSENE BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

FD 0-3° FLACHDACH, NEIGUNG 0-3° ZULÄSSIG ← FIRSTRICHTUNG SD 30-40° SATTELDACH, NEIGUNG 30-40° ZULÄSSIG

über OK.EG.FB.

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

P PARKBUCHT

PARKSTREIFEN

FIRSTHÖHE MAXIMAL 9,25 m ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSS - FUSSBODEN FH. min. 8,00 m über OK.EG.FB.

FIRSTHOHE MINDESTENS 8,00 m ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSS-FUSSBODEN

## GRUNFLACHEN UND WEITERE NUTZUNGSARTEN PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

OFFENTLICHE GRUNFLÄCHE PRIVATE GRÜNFLÄCHE

WOHNGEBÄUDE

ABBRUCH

NEBENGEBAUDE

ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ PRIVATER KINDERSPIELPLATZ FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT MÜLL-SPL. MÜLLTONNENSAMMELPLATZ

PFLANZGEBOT FUR BAUME ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME PFLANZGEBOT FUR STRAUCHER ERHALTUNGSGEBOT FÜR STRÄUCHER TRAFOSTATION

BESTANDSANGABEN

BÖSCHUNGEN 143,3 STRASSEN, BZW. GELÄNDEHÖHEN MAUERN

IM OFFENTLICHEN BEREICH

BPL.,,Beiderseits des Markenweges

Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung

Verbindliche planung Bauleitplanur

Gemarkung Heimbach, Flur 12 u. 14