

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Am Lohberg"
der Ortsgemeinde Winden

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein - Lahn - Kreise
Abt. 6 Ref. 65
Bad Ems, den 25. JULI 1995

1) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch gemäß der Planzeichenverordnung gekennzeichnet und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 10: 2948, 1178/1, 1178/2, 1177/1, 1177/2, 1176/1, 1176/2,
1175/1, 1175/2, 1174/1, 1173/1, 1180/1, 1180/2, 1181/2,
1182, 1183, 1184, 1185, 1172/1, 1171/1, 1170/1, 1169/1,
1168/1, 1173/3, 1169/2, 1168/2, 1167/3, 1167/2, 1163/2,
1163/1, 1186/1, 1186/2, 1187/1, 1187/2, 1188/1, 1188/2,
1189/1, 1189/2, 2949, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194/1,
1194/4, 1195/3, 1196/3, 1196/7, 1196/6, 2951 tlw.,
2947/7 tlw.

2) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 + 2 BBauG, BauNVO)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO, hier: Wochenendhausgebiet
- Geschößzahl, Grundfläche und Geschößfläche entsprechend Einschrieb im Plan. Zusätzlich zu der Grundfläche ist noch eine überdachte Terrasse oder offene Laube bis max. 10 m² zulässig.

2.2 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Firstrichtung ist für die Wochenendhäuser mit Doppelpfeil im Plan festgesetzt.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe an der Nordseite (bergseitig) der Wochenendhäuser wird mit höchstens 0,30 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.
- Sockelhöhen: bergseitig 0,30 m max.,
talseitig 1,00 m max.,
gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante an den Baukörper angrenzendes Gelände. Höhere Sockel, die sich durch die Geländeverhältnisse ergeben, sind durch flach angeböschte Erdanschüttungen zu verdecken.

2.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für Gebäude wird die Grundfläche auf max. 10 m² begrenzt.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 900 m² festgelegt.

2.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Plan entsprechend dargestellten Flächen, außer den erforderlichen Zugängen und Zufahrten, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Die Auswahl der Baum- und Straucharten für die Anpflanzungen sollten sich an der vorhandenen Vegetation orientieren.

2.7 Freihaltung der Sicht bei Einmündungen

Das im Plan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

2.8 Leitungsrecht

Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht enthält das Recht für die Mainerktrwerke, auf den hierfür festgesetzten Flächen Versorgungskabel zu verlegen und zu unterhalten. 1,50 m beiderseits der Achse sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die das Versorgungskabel beeinträchtigen könnten, unzulässig.

3) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 124 LBauO und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO - Verordnung über die Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 GVBl. S. 78)

3.1 Dachgestaltung

- Dachform: nur Satteldächer zulässig
- Dachneigung: 15° - 30°
- Dachaufbauten und Drenpel: unzulässig
- Eindeckung: nur schieferfarbenes Material zulässig

3.2 Gebäudeaußenseiten

Die Wochenendhäuser müssen sich in Form, Farbe und Material der Landschaft anpassen. Blanke Metallelemente sind unzulässig

3.3 Antennenanlagen sind so anzuordnen, daß sie nicht verunstaltend wirken.

3.4 Auf den Schornsteinen sind geeignete Maßnahmen gegen Funkenflug vorzusehen.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Diese Flächen sind bis auf die erforderlichen Zuzänge und Zufahrten landschaftsgärtnerisch mit Pflanzflächen und standortgemäßen Baum- und Strauchgruppen anzulegen und zu unterhalten.

Zu beachten sind auch die Festsetzungen unter Nummer 2.6.

3.6 Abgrenzungen und Einfriedigungen von Grundstücken

Höhe max. 1,50 m.

Massive Mauern, Pfosten und Pfeiler sind bis auf den Einfahrts- bzw. Eingangsbereich unzulässig.

Aufgestellt:

Kreisverwaltung des
Rhein-Lahn-Kreises

6/64-3

5427 Bad Ems, den 25. JULI 1985

Anerkannt:

Ortsgemeinde
5408 Winden

5408 Winden, den 01.08.1985

Im Auftrage:

Maxeiner

(Maxeiner)
Techn.-Angest.



Schwaderlapp
Ortsbürgermeister
(Schwaderlapp)

Genehmigt

mit ~~Bedingungen-Auflagen-Einschränkungen~~

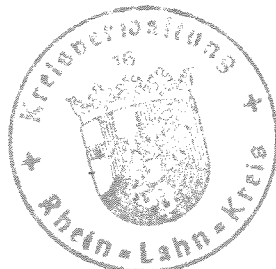
gemäß Schreiben vom 25. JULI 1985

Kreisverwaltung
des Rhein - Lahn - Kreises

Abt.: 6 Ref.: 65

Bad Ems, den 25. JULI 1985

Im Auftrage:



Dr. Rustmeier

(Dr. Rustmeier)
Oberbaurat

A U S F E R T I G U N G S V E R M E R K

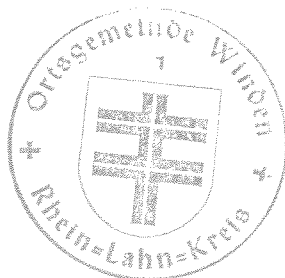
Dieser Bebauungsplan

" A M L O H B E R G "

wird hiermit ausgefertigt.

5409 Winden, den 15. 10. 92

Linscheid
(Linscheid)
Ortsbürgermeister



Nach der Ausfertigung des Bebauungsplanes wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 12 BauGB am 21. 10. 92 öffentlich bekanntgemacht. Hierdurch wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

5408 Nassau, den 21. 10. 92

Klöckner
(Klöckner)
Bürgermeister

