Satzung
der Ortsgemeinde Gemünden
über die
Änderung des Bebauungsplanes
„Unter dem Kahlenberg“

vom 12. Juli 1999

Der Ortsgemeinderat von Gemünden hat in seiner Sitzung am 06. Mai 1999 auf der Grundlage der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung die Änderung des Bebauungsplanes „Unter dem Kahlenberg“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteil dieser Satzung sind

1. Textfestsetzungen sowie
2. die Begründung.

§ 2

Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Kahlenberg“ vom 12. März 1993 erfaßt werden.

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches am Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausfertigungsvermerk:

Gemünden, den 12. Juli 1999

Ortsgemeinde Gemünden

(Siegel)

Dieter Keßler
Ortsbürgermeister

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den - 6. Juli 99 19
Im Auftrage:

Ortsgemeinde Gemünden

Verbandsgemeinde Westerburg

Westerwaldkreis

Änderung des Bebauungsplanes

„ Unter dem Kahlenberg “

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch, § 16 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung)

Die Wandhöhe baulicher Anlagen darf das Maß von 6,50 Meter nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte, im übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche

Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Der Begriff der Dachhaut beschreibt die Oberfläche des Daches, auf der die Niederschläge - wie Schnee, Regen etc. - auftreffen.

Außenwand ist die Außenfläche der Wand.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch)

In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung):

-. **Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung)**

Die Dachneigung baulicher Anlagen darf 45 Grad nicht überschreiten.

III. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes umfaßt das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unter dem Kahlenberg" vom 12. März 1993 (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

IV. Hinweis

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter dem Kahlenberg" vom 12. März 1993, die von dieser Änderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt.

Begründung

Der Bebauungsplan „Unter dem Kahlenberg" ist nach Wiederholung der Ausfertigung und des nachfolgenden Verfahrens seit dem 25. März 1993 rechtsverbindlich.

Ein im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verwirklichung anstehendes Bauvorhaben weist darauf hin, daß zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Charakters in Abstimmung auf die in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandene Bebauung eine Änderung und Weiterentwicklung Planungskonzeption erforderlich ist.

Daher hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 07. Juli 1998 beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Punkte

- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe)
  und
- maximale Dachneigung

zu ergänzen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt im Hinblick auf die sich innerhalb des Plangebietes vollzogene städtebauliche Entwicklung, die sich in der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern erschöpft und dem typischen städtebaulichen Charakter der Ortsgemeinde Gemünden widerspiegelt. Mit der Festsetzung sollen unerwünschte Umstrukturierungen der Wohndichte innerhalb des Gebietes, wie sie sich im Hinblick ein zur Genehmigung anstehendes Gebäude andeuten, verhindert werden.

Die Begrenzung der Massigkeit der Baukörper soll durch die Vorgabe eines Höchstmaßes der Wandhöhe erreicht werden. Die Intention der Ortsgemeinde wurzelt auch hier in dem Bestreben, die vorhandene bauliche Eigenart des Plangebietes zu erhalten.
Die Bezugspunkte für die Höhenfeststellung wurden klar definiert.

Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt aus gestalterischen Gründen zu Erhaltung des Ortsbildes.

Landespflegerische Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert, so daß auf die Anfertigung eines Planungsbeitrages nach § 17 Abs. 2 des Landespflegegesetzes verzichtet werden konnte.

Ortsgemeinde Gemünden
im September 1998

Aufgestellt durch die
Verbandsgemeindeverwaltung
Westerburg -Tr-

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch

2. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
   zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990
   und Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom
   22.04.1993

3. Bundesnaturschutzgesetz

4. Planzeichenverordnung 1990

5. Landesbauordnung

6. Gemeindeordnung

7. Landespflegegesetz