

T e x t

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde K a p p e l  
für das Baugebiet "Eschwiese" in Flur 24 und 25

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
4. Mai 1987 Az: 610-13-62  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 1, Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBL. I. S. 1238) festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Höchstmaße des § 17 der Baunutzungsverordnung.
2. Als Berechnungsgrundlagen werden festgesetzt:
  - a) die Grundflächenzahl,
  - b) die Geschoßflächenzahl,
  - c) die Zahl der Vollgeschosse.
3. Die Gebäude können, wie im Plan dargestellt, ein- und zweigeschossig errichtet werden. Die Definition eines Vollgeschosses ergibt sich gemäß § 18 BauNVO aus § 2, Abs. 4 der Landesbauordnung. Eine Ausnahme gemäß § 17 (5) BauNVO ist vorgesehen.
4. Bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß kann bei Hanglage der freistehende Keller zusätzlich als Wohnraum ausgebaut werden, jedoch darf die Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.
5. Bei zwei Normalgeschossen ist der Ausbau des Kellergeschosses nicht zulässig.

§ 3  
Bauweise

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
4. Mai 1977 Az: 610-13-62  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

§ 4  
Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

§ 5  
Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist im Bebauungsplan durch einen Pfeil gekennzeichnet.

§ 6  
Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

§ 7  
Flächen der Einstellplätze und Garagen

Zu den Wohngebäuden sind je nach Bedarf in genügender Anzahl Garagen und Einstellplätze zu erstellen. Soweit die Garagen nicht im Bebauungsplan eingezeichnet sind, können sie innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Von der Straßenkante ist ein Abstand von 6,00 m einzuhalten.

§ 8

Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Als öffentliche Verkehrsfläche dient die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße,

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
H. Kees 1988 Az: 610-13-62  
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

§ 9

Grünflächen, Gärten und Bepflanzung

1. Außerhalb der nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodendecke zu erhalten.
2. In diesen Fällen sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölze wie Rotbuche, Sandbirke, Silberweide und andere Arten anzupflanzen. Auch Obstbäume können angepflanzt werden.

§ 10

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Nebengebäude in Primitivbauweise (z.B. Blech oder Bretterbuden) sind unzulässig.
2. Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönten Farben dem Straßenbild anzupassen. Einzelne Architekturteile an den Wohngebäuden können mit Klinkern, Holz, Natursteinen usw. verkleidet werden.
3. Bei den eingeschossigen Wohngebäuden mit Ausbau des Dachgeschosses ist ein Kniestock bis zu 0,75 m hoch zulässig. Die Dachneigung ist mit 35 - 40° auszuführen.
4. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig. Die Dachneigung ist mit 25 - 35° auszuführen.

5. Bei eingeschossigen Bauwerken können Sattel-, Walm- und Flachdächer ausgeführt werden. Bei zweigeschossigen Bauwerken sind nur Sattel- und Walmdach zulässig. Garagen können auch mit Flachdach errichtet werden. Für die Dachendeckung sind Schiefer, schieferfarbener Kunstschiefer oder schieferfarbene Ziegel zu verwenden.
6. Fertighäuser in Fertigbauweise sind zulässig, soweit sie den Absätzen 1 - 4 nicht widersprechen.
7. Die Sockelhöhe ist hangseitig auf 0,80 m begrenzt, talseitig auf 1,20 m.
8. Bei eingeschossigen Bauwerken sind Gaupen zulässig.

§ 11

Einfriedigungen

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

4. Mai 1982 Az: 6/10-13-162

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises

Als Einfriedigungen sind zugelassen:

Lebende Hecken, Mauern bis zu 0,50 m Höhe und Holzzäune. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 0,80 m nicht überschreiten. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einfache Einfriedigungen, wie Maschendraht, zulässig.

§ 12

1. Die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises als Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Kappel Ausnahmen von den Vorschriften des § 10, Abs. 3 und 4 zulassen, wenn die Abweichung in gestalterischer Hinsicht und im Hinblick auf die zu wahrende Einheit des Baugebietes keine Beeinträchtigung ergeben würde. Das gleiche gilt, wenn gestalterische Gründe eine Abweichung erfordern.

2. Ausnahmen von der in § 10, Abs. 3, vorgeschriebenen Kniestockhöhe sind bis höchstens 1,00 m zulässig. Sofern durch den höheren Kniestock ein Vollgeschoß gemäß § 2, Abs. 4, der Landesbauordnung entsteht, ist die Ausnahme nur im Rahmen der zulässigen Geschoßzahl und unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung zuzulassen.

Aufgestellt:  
Simmern, den *Mai 1975*  
Bauingenieur - Büro  
E. Dillig & Sohn

~~Kirchberg, den .....~~  
~~Verbandsgemeindeverwaltung~~

~~Bürgermeister~~

Kappel, den *5. August 1975*  
Ortsgemeinde Kappel



*[Signature]*  
Ortsbürgermeister

Genehmigt!  
Gehört zur Verfügung vom  
*4. Mai 1982* Az: *6 10 - 13 - 62*  
Kreisverwaltung des Rhein - Hunsrück - Kreises