

Anlage 1 a) zur Satzung der Stadt  
Stromberg über die Festsetzung  
eines zweiten Bebauungsplanes  
"Bingerhöhe"

Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

der Stadt Stromberg für das zweite Bebauungsgebiet

"Bingerhöhe" (zwischen Alte Steige und Rother Weg).

- Text zur Bebauungsplanurkunde (Anlage 1 der Satzung)-

I.

Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes

1. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Grundflächen innerhalb der in der Bebauungsplanurkunde in schwarz strichpunktierter Begrenzungslinie.
2. Dieser räumliche Geltungsbereich überschneidet mit den Flurstücken Flur 4 Nr. 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 3/3, 2/3, 1/3, 1/4 sowie dem Rother Weg und der Alten Steige den Geltungsbereich des "Teilbebauungsplanes über das (erste) Gebiet auf der Bingerhöhe" vom 24.7.1957. Der Teilbebauungsplan vom 24.7.1957 wird insoweit außer Kraft gesetzt, als sich seine Festsetzungen auf die sich überschneidenden Teilgebiete beziehen. Auch für diese Überschneidungsgebiete gelten ausschließlich die Festsetzungen nach diesem Bebauungsplan für das 2. Bebauungsgebiet "Bingerhöhe".

II.

Bestimmung des Baulandes und Fest-  
setzungen für das Bauland

1. Art und Maß der baulichen Nutzung.
  - a) Das gesamte Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau-nutzungsverordnung vom 26.6.1962) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 2-6 BnVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, können also nicht zugelassen werden.

- b) Das Bauland und seine Aufteilung in Baugrundstücke, Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen wird, wie in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesen, festgesetzt. Bei Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen nach dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes zur Bildung von nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung gestalteten Grundstücken kann von den Festsetzungen für die Gestaltung der Baugrundstücke in der Bebauungsplanurkunde abgewichen werden, soweit die Gesamtplanung nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die festgesetzten Verkehrsflächen und die Grundstücke für den Gemeinbedarf von einer Abweichung nicht berührt werden.
- c) Alle in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesenen Bauflächen, außer den Bauplätzen Nr. 24-31, die für Mietwohnhäuser in Reihenhäuserform vorgesehen sind, sollen überwiegend der Bebauung mit Familienheimen dienen. Das in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesene Grundstück Nr. 38 soll der zur Bebauung mit einem größeren Geschäftshaus für die Versorgung der Haushalte im Neubaugebiet dienen, das Grundstück Nr. 44 ist für einen Kinderspielplatz oder Kindergarten bestimmt.
- d) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:
- An baulichen Anlagen sind nur zulässig:
- aa) Bauten mit einem Vollgeschoss und mit ausbaubarem Dachgeschoss und maximal <sup>1,20m</sup> ~~1~~ m hohen Dampel auf den Bauplätzen Nr. ~~18 - 23, 32, 37 und 39 - 43;~~
- bb) Bauten mit einem Vollgeschoss und ohne ausbaubares Dachgeschoss mit flachgeneigten Dach (Bungalowstil) auf den Bauplätzen 53-58;
- cc) Bauten mit zwei Vollgeschossen und ohne ausbaubares Dachgeschoss für alle übrigen Bauplätze mit Ausnahme der Bauplätze Nr. 44 (Kindergarten bzw. Kinderspielplatz) und Nr. 59 (Café/Gaststätte), die mit einem eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bau mit flachgeneigten Dach bebaut werden sollen.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- e) Die Bebauung eines Grundstückes darf nur im Rahmen einer baulichen Nutzung bis zu einer Grundflächenszahl von 0,3 erfolgen ohne Unterschied nach der Zahl der Vollgeschosse. Ausnahmen in begründeten Einzelfällen können im Einvernehmen zwischen der Baugenehmigungsbehörde und der Stadtverwaltung Strenberg/Hunsrück im Rahmen des § 17 BauVO zugelassen werden.

*Übersicht  
durch  
Änderung  
v. B. 12.1*

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen.**

- a) Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
- b) Die Dachneigungen dürfen bei eingeschossigen Bauten mit ausbaubarem Dachgeschoß 45 Grad nicht unter- und 55 Grad nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Bauten ohne ausbaubares Dachgeschoß (Bungalowstil) sind alle Dachneigungen zwischen 15-30 Grad bei einer maximalen Höhe des Firstes von 4,50 m zulässig. Bei zweigeschossigen Bauten dürfen die Dachneigungen 25 Grad nicht unter- und 35 Grad nicht überschreiten.  
*Ergänzung für energetischer Dachsanierung mit Solaranlagen vom 13.12.13*
- c) Die Dächer für alle Bauten können als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet werden und müssen mit einer dunkelfarbenen Dachhaut versehen sein.
- d) Bauten mit Flachdach sind außer bei Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
- e) Garagen und Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen.
- f) Die Sockelhöhen der Bauten sollen 50 cm über zugehörigen Straßenprofil nicht übersteigen. Die Ansichtsflächen der Bauten sollen nur in hellen Farben verputzt bzw. gestrichen werden, sofern es sich nicht um Mauerwerk aus verfugten Steinen oder Ziegelsteinen handelt.
- g) Für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Baulinien nach der zeichnerischen Darstellung der Bebauungsplanurkunde als verbindlich festgesetzt.
- h) Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die aus der Bebauungsplanurkunde ersichtlichen Firstrichtungen verbindlich, ebenso ist für die in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesenen Baugrundstücke Nr. 0,1 u. 0,2 u. Nummer 45 bis 52 die vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern verbindlich und für die Baugrundstücke Nr. 0,3 bis 0,7, 1- 23, 32 - 41 und 53 - 59 die vorgesehene Bebauung mit Einzelhäusern.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 450 qm betragen. Das gilt nicht für die in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesenen mit Reihenhäusern zu bebauenden Plätze Nr. 24 bis Nr. 31. Für diese Baugrundstücke kann die Mindestgröße von 450 qm unterschritten werden.

4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Bebauungsplanurkunde eingezeichneten Höhenlinien. Das Gebiet in räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist fast eben. Die Höhenunterschiede zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt betragen ca. 10 m. Das Geländegefälle verläuft in ziemlich gleichmäßiger Neigung von Ost nach West.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen.

Private Wagenabstellplätze für Pkw dürfen nur auf dem zugehörigen Baugrundstück, und zwar so angelegt werden, daß sie außerhalb der Grundstückseinfriedigung, möglichst auf der Zufahrt zur Garage liegen. Garagen sind grundsätzlich hinter die Bauflucht in die Tiefe des Grundstückes zu rücken, außer für die Plätze Nr. 45 - Nr. 51 (vergl. Bebauungsplanurkunde).

6. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf wird das in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesene Grundstück Nr. 44 für die Errichtung eines Kindergartens oder für die Anlegung eines Kleinkinderspielfeldes festgesetzt, ferner die Grünanlage südlich des Bauplatzes Nr. 59.

III.

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Außer den in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesenen Verkehrsflächen (Straßen, Plätze und Gehwege) ist die Grünanlage südlich des Bauplatzes Nr. 59 von der Bebauung freizuhalten. Dieses Grundstück soll der Anlegung einer öffentlichen Grünanlage mit Blick in die freie Landschaft dienen.

IV.

Verkehrsflächen

1. Als Verkehrsflächen werden festgesetzt die in der Bebauungsplankunde ausgewiesenen Straßen, Gehwege und Plätze und zwar:
  - a) Straßen D und E und Rother Weg mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beiderseitigen Bürgersteig von je 1,50 m.
  - b) Straße A und Alte Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5 m und beiderseitigen Bürgersteig von 1,50 m.
  - c) Straßen B und C mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m und einem beiderseitigen Bürgersteig von je 1,50 m.
  - d) Platz Nr. 1 als erweiterte Einmündung der Straße C in die Straße A.
  - e) Platz Nr. 2 mit einer mittleren Breite von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 50 m vorwiegend zum Parken von Omnibussen und Lastkraftwagen.
2. Die in der Bebauungsplankunde eingezeichneten Begrenzungslinien für die Verkehrsflächen nach Abs. 1 sind verbindlich. Unwesentliche Abweichungen können bei der Ausbildung von Platz 1, Platz 2 und der Straßeneinmündung im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung Stromberg erfolgen.
3. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Stadt Stromberg, die nach dem Mischsystem arbeitet

V.

Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie  
Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weist nur geringfügige Unterschiede auf (vergl. HZiffer 4.), sodaß für den Anschluß der ausgewiesenen Baugrundstücke an die Verkehrsflächen besondere Festsetzungen entbehrlich sind.

VI.

Versorgungsflächen, oberirdische Versorgungs-  
leitungen und Flächen für Beseitigungsanlagen

1. Besondere Flächen für Versorgungs- und Beseitigungsanlagen werden nicht ausgewiesen. Die Wasserversorgungsleitungen werden im Anschluß an die städtische Wasserversorgungsanlage in den Verkehrsflächen verlegt, ebenso die Kanalleitungen zur Abwasserbeseitigung im Anschluß an das städt. Kanalnetz (Mischverfahren). Die Müllbeseitigung erfolgt durch die obliga-

torische städtische Müllabfuhr an die städtischen Müllkippen.

2. Die über das Bebauungsgebiet führende Stromfreileitung soll verkabelt bzw. verlegt werden.

#### VII.

##### Festsatzung von Grünflächen, wie Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt-, Badeplätze und Friedhöfe

1. Der in der Bebauungsplanurkunde dargestellte Platz südlich des Bauplatzes Nr. 59 wird als Grünfläche für die Anlegung einer öffentlichen Grünanlage ausgewiesen (vergl. Abschnitt XII.).
2. Für Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt-, Badeplätze und Friedhöfe sind Festsetzungen entbehrlich.

#### VIII.

##### Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Wie in der Bebauungsplanurkunde dargestellt, werden an der Straße A, an der Straße D und an Platz 2 Gemeinschaftsstellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis 3,5 t angeordnet.

#### IX.

##### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

An die rücksseitigen Gartengrenzen und Baugrundstücke sind, wie in der Bebauungsplanurkunde dargestellt, Sträucher oder Hecken anzulegen, die auf mindestens 1,80 m Wuchshöhe zu halten sind. Ausnahmen können von der Stadtverwaltung für begründete Fälle zugelassen werden.

#### X.

##### Einfriedigungen.

Straßenseitige Grundstückseinfriedigung haben mit einem massiven Sockel von 0,30 m Höhe und mit einem auf dem Sockel auszuführenden durchbrochenen Holzsaun oder mit einem Zahn aus Welldraht in Rohr oder Winkelisenrahmen oder mit einem schmiedeeisernen Zahn zu erfolgen.

Stromberg/Hunsrück, den 15. Oktober 1962



STADTVERWALTUNG STROMBERG:

*Rogerts*  
Bürgermeister