

Festsetzungen für die einzelnen Bauzonen

Zone 1

- a. Baugebiet - allgem. Wohngebiet (WA)
- b. Maß der baul. Nutzung : Die Anzahl der Geschosse wird für die Erschließungsseite an der Haupterschließungsstraße (A), d. h. NO - Seite, auf max. 2 festgelegt. Die Gesamtzahl der Geschosse unter der Eingangsebene ergibt sich aus den Besonderheiten der Topografie. GFZ 0,2 , GFZ 0,4
- c. Dachformen: Satteldach 25 - 35° alter Neigung bei 1-gesch. Bauten, Flachdach bis 3° alter Neigung bei 1 od. 2 gesch. Bauten, Abweichungen sind in besonders begründeten Fällen möglich, z. B. bei Schalen - od. Faltdachkonstruktionen.
- d. Sonstige Baugestaltung:
Entsprechend der Besonderheit dieses Geländes ist die Gestaltung weitgehend frei, jedoch ist an die Einbindung in die landschaftl. Großform ein besonders hoher Qualitätsmaßstab anzulegen.
- e. Die Beheizung der Gebäude hat durch Medien zu erfolgen, aus denen keine Umweltbelastung entstehen kann, z. B. Gas, Strom, Solarenergie.
Die Lagerung von Heizöl oder die Bevorratung von Motoren-treibstoffen und Ölen, Chemikalien etc. ist grundsätzlich untersagt.
Der Grundstücks - Alteigentümer (Kalkwerke Johann Schaefer, Diez) wird verpflichtet, auf diese Bedingung bereits in den Grundstücks - Kaufverträgen hinzuweisen.
- f. Garagen und Wagenstellplätze sind in dieser Zone nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können nur gestattet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß eine Grundwasserverschmutzung durch geeignete bauliche Maßnahmen, z. B. Ausführung als öldichte Wanne, absolut sicher verhindert wird.

- g. Alle anfallenden Abwässer - Fäkalien und Regenwässer von den befestigten Flächen getrennt gesammelt gesammelt und getrennt zu den entsprechenden Straßenkanälen gefördert werden. Für diese Leitungen sind nur Materialien zulässig, die nach heutigen Erkenntnissen als bruch - u. auslaufsicher anzusehen sind. Sie sind der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.
- Für die Führung dieser Leitungen gelten die Bestimmungen des Landschaftsschutzes. Sie dürfen nicht offen geführt werden. Ihre Überdeckung mit Erde hat sich den Gesichtspunkten des Grünordnungsplanes unterzuordnen.
- Die Errichtung von gemeinschaftl. Sammel - und Förderanlagen auf privater Basis ist statthaft.

Zone 2

- a. Baugebiet - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- b. Maß der baul. Nutzung
- 1 - geschossig offen (geneigtes Dach od. Flachdach)
- 2- geschossig, zwingend Flachdach
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6 bei 2-geschossig
0,4 bei 1-geschossig
- Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Fläche des 2. Geschosses max. $\frac{2}{3}$ der Fläche des 1. Geschosses betragen.
- Sockelhöhe 0,5 m über Gelände
- Dachabschlußkante 6,0 m gemessen von Sockel
- Bei 1 geschossiger Bauweise beträgt die Höhe (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Dachaußenhaut) max. 3,5 m, gemessen von Sockel. Bezugspunkt Urgelände
- c. Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist verbindlich
- d. Dachformen
- Satteldach 25 - 35° alter Neigung bei 1-gesch. Bauten
- Flachdach bis 3° alter Neigung bei 2-gesch. Bauten

Dächterrassen, Loggien und Gauben (max. $\frac{1}{4}$ der Trauflänge) sind zulässig.

Garagendächer mit Flachdach bis 3° alter Neigung, wenn freistehend, sonst an Hausdachneigung angeschlossen.

Zone 3

a. Baugebiet - Allgem. Wohngebiet (WA)

b. Maß der baulichen Nutzung

2 - geschossig, offene Bauweise zwingend, nur Einzelhäuser zulässig, Satteldach

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Sockelhöhe 0,5 m üb. Gelände

Höhe d. Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Dachaußenhaut max. 6,0 m gemessen von Sockel
Bezugspunkt Urgelände

c. Festsetzung wie Zone 2

d. Dachform

Satteldach $25 - 35^{\circ}$ alter Neigung, Dachflächenfenster, Gauben (max. $\frac{1}{4}$ der Trauflänge) und Loggien sind zulässig

Garagendächer der Grenzgaragen und der freistehenden Garagen mit Flachdach bis 3° alter Neigung.

Zone 4 a

a. Baugebiet - Allgem. Wohngebiet (WA)

b. Maß der baulichen Nutzung

2 - geschossig + Garagengeschoss zwingend im Keller von Straße D zu erschließen.

geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8 (ohne Keller)

Die Fläche des 2. Geschosses darf max. $\frac{2}{3}$ der überbauten Fläche betragen.

Die Kellersohle liegt ebenerdig mit dem Straßenniveau der Straße D

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung

des Rhein - Lahn - Kreises

Bad Ems, den 12. JUNI 1979

Sockelhöhe EG. 2,50 m gemessen vom Straßenniveau
(Straße D), Traufhöhe straßenseitig 3,75 m gemessen
von Sockelhöhe

Das Garagengeschoß zwingend 5,0 m von der Grundstücksgrenze

c. Festsetzung wie Zone 2

d. Dachform

Satteldach od. Pultdach 30° alter Neigung

Dachflächenfenster, Gauben ($\frac{1}{4}$ der Trauflänge) Loggien und Dachterrassen sind soweit sie sich in das Gesamtensemble einpassen zulässig.

e. Garagen sind soweit das Baugrundstück direkt an Straße D angrenzt in dem Kellergeschoß unterzubringen.

Abstand von Straße D. zwingend 5,0 m .

Die Baugrundstücke, die nicht direkt an Straße E angrenzen, erhalten ihre Garage im Garagenblock der Zone 5.

f. Die Gestaltung der Häuserzeile ist in Material u. Farbe einheitlich auszuführen.

Zone 4 b

a. Baugebiet - Allgem. Wohngebiet (WA)

b. Maß der baulichen Nutzung

2 - geschossig, geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,7 (ohne Keller)

Die Fläche des 2. Geschosses darf max. $\frac{2}{3}$ der überbauten Fläche betragen.

Zur Landesgrenze hin ist ein Mindestabstand von 7,50 m einzuhalten.

c. Festsetzung wie Zone 2

d. Dachform wie Zone 4a

e. Die Garagen für diese Zone sind an der angegebenen Stelle im Bebauungsplan blockweise einheitlich zu errichten bzw. zu gestalten.

Garagen im Hauptgebäude sind nicht zulässig.

12. JUNI 1979

- f. Gestaltung wie Zone 4 a (einheitlich)
- g. Für die gesamte Häuserzeile ist ein gemeinsamer Ver- und Entsorgungskanal im Kellerbereich einzuplanen. Die Höhenlage des Inst. - Kanals ist abhängig von der Höhe des Endpunktes des öffentl. Kanals Straße D, sowie des erforderlichen Eigengefalles.
- h. Der zwischen Landesgrenze und Gebäude erforderliche Mindestabstand von 7,5 m ist entsprechend dem Grünordnungsplan zu bepflanzen.

gestrichen lt.
Auflagen v. 12.6.79
Dienstag den 3.7.79
I R
Willdner

Zone 5

- a. Baugebiet - Allgem. Wohngebiet (WA)
- b. Maß der baulichen Nutzung
4 - geschossig, offene Bauweise, terrassierte Geschosse für die einzelnen Geschosse gelten die im Plan dargestellten Baugrenzen.
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,1
- c. Festsetzung wie Zone 2
- d. Dachform
Wahlweise Satteldach, Pultdach, 30° alter Neigung, oder Flachdach bis 3° alter Neigung
- e. Die Garagen sind in der dargestellten Stellung blockweise einheitlich zu errichten bzw. zu gestalten.
Die Garagendächer sind als bepflanzte Flachdächer zu errichten.

Zone 6

- a. Baugebiet - Allgemeines Wohngebiet
- b. Maß der baulichen Nutzung
1 - geschossig zwingend, geschlossene Bauweise, Geschossfläche erübrigt sich durch zwingende Festlegung der Dachgeschosse
Die Grundflächen sind für die einzelnen Grundstücke im Plan angegeben.

Sockelhöhe 0,25 m über Gelände
Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Außenkante
gemessen vom Sockel darf 4,25 m nicht überschreiten.
Baulinien sind rechtsverbindlich
Das Dach ist zwingend in der dargestellten Form und Größe
zu erstellen.

c. Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist verbindlich.

d. Dachform

Dachneigung zwingend 30° alter Neigung
Dächer sind zwingend in der im Plan dargestellten Form und
Lage zu erstellen. Dachüberstände sind, soweit sie im Bereich
der Verordnungen der LBauO liegen, zulässig.
Dachflächenfenster und Gauben sind zulässig, dürfen jedoch
in ihrer Länge $\frac{1}{4}$ der gesamten Trauflänge nicht überschreiten.
Gauben sind als Kastengauben auszubilden.
Dachterrassen sind nicht zulässig.

e. Garagen

Garagen sind in einheitlicher Form als Garagenblöcke an der
vorgesehenen Stelle zu errichten. Sonst wie Zone 5.

f. Sonstiges

Einfriedungen im Innenbereich (Wohnwege) sind durch massive
Mauern oder Holzzäune zu errichten. Max. Höhe 2,00 m .
Müllbehälter sind als Gemeinschaftsanlagen im Plan aus-
gewiesen.

Pflanzgebote und Gestaltungsvorschriften der Außenanlagen
sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

~~Die Bebauung erfolgt auf ungeteiltem Grundstück in der
Form von Sondernutzungsrechten nach den Richtlinien des
Wohnungseigentums - Gesetzes.~~

gestrichen lt.
Auftrag v. 12.6.79
Diez, den 3.7.79
✓

Die in der Zone dargestellte Verkehrsfläche gehört zum
gesamten Grundstück, wird jedoch mit Geh- Fahr- und
Leitungsrechten belegt.

Aufgestellt:

..... Diez, den 5.3.79

..... WALTER NEUHÄUSSER
ARCHITEKT BDA · DIEZ/L.
ALTE RECEPTUR · SCHLOSSBERG 12

Anerkannt
Stadt Diez

.....
Michaely Stadtbürgerm.

