

T E X T als Festsetzung zum Bebauungsplan "JAHNSTRASSE"  
der Stadt BAD MARIENBERG

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Gewerbegebiet GE 1

- mit Einschränkung gemäß § 1, Abs. 4 und 5 BauNVO

Einschränkung: Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen.

1.2 Gewerbegebiet GE 2

- ohne Einschränkung

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA

2. Ausnahmen zu 1.1 und 1.2:

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung:

|                    | GE       | WA  |
|--------------------|----------|-----|
| Geschoßzahl        | -        | III |
| Grundflächenzahl   | 0,5      | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | 1,5      | 1,0 |
| max. Gebäudelänge  | 100,00 m | -   |
| max. Gebäudehöhe   | 15,00 m  | -   |

4. Bauweise:

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig im Allgemeinen Wohngebiet.

Im Gewerbegebiet dürfen gemäß § 22 (4) BauNVO Hochbauten mit einer Gebäudelänge über 50,00 m errichtet werden.

5. Garagen:

müssen in einem Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

6. Baugestaltung:

6.1 Gewerbegebiet

Dachform: Satteldach, Pultdach, Sheddach, Flachdach  
Dachneigung: 0° - 30°  
Dacheindeckung: dunkles Material (mit Ausnahme bei Flachdächern), keine graufarbenen Wellasbestzementplatten.

6.2 Allgemeines Wohngebiet:

Dachform: Satteldach, Walmdach  
Dachneigung: 30 ° - 45 °  
Dacheindeckung: dunkles Material, keine graufarbenen Wellasbestzementplatten.

7. Bodenfunde:

Es besteht Meldepflicht für historische Bodenfunde.

8. Einfriedungen

sind straßenseitig als offen wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzaun von max. 2,50 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig.

Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind nicht gestattet.

9. Werbeanlagen

sind nur für Eigenleistungen zulässig.

10. Bepflanzung:

Die Erhaltung vorhandener Bäume und Strauchpflanzungen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durch die in dem Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen zur Bepflanzung mit zugehörigem Text bestimmt.

Planungsbüro für Bauleitplanung,  
Erschließung und Verkehrstechnik  
Dipl.-Ing. Ernst ROEDEL  
Auf der Haide 6 - Telefon 02624-3692  
5410 HÖHR-GRENZHAUSEN

*Roedel*

Grünordnung:

Ingenieurbüro Heussel  
Landschafts- und Gartenarchitekten  
Blumenpfad 26 - Telefon 02621-50581  
5420 LAHNSTEIN