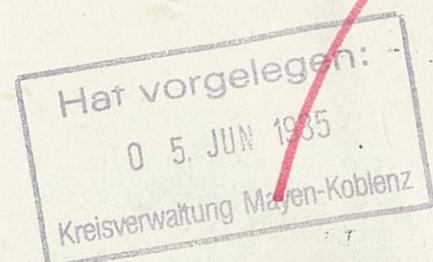


T e x t

zum Bebauungsplan  
"AUF DEM HOFGARTEN"  
Ortsgemeinde Langenfeld  
Verbandsgemeinde Mayen-Land  
Kreis Mayen-Koblenz

Aufgestellt gemäß §§ 1 (3), 2 (1), 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBI. I, S. 2256) und der Änderung gemäß Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I, S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 und § 123 (5) der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der LBauO vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264).



Der Bebauungsplan (Satzung) für das Gebiet "Auf dem Hofgarten",  
Gemarkung Langenfeld, besteht aus:

- a) Planurkunde
- b) Text
- c) Querprofil (1 Blatt)

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG  
beigefügt.

1. Baugebiet:

Entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung von  
Grundstücken wird für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet  
allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

2. Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit:

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für  
die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit  
es sich um folgende Eintragungen handelt:

Straßenbegrenzungslinie,  
Baugrenzen.

3. Bauweise, Geschößzahlen und Dachneigung:

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise mit  
der Einschränkung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zu-  
lässig sind.

Einzelhäuser

Max. 2 Vollgeschosse

1 Untergeschoß

1 Erdgeschoß

Drempel max. 0,50 m

Dachneigung 22 ° - 35 °

Dachgauben sind keine zulässig.



Doppelhäuser

Zwingend 2 Vollgeschosse

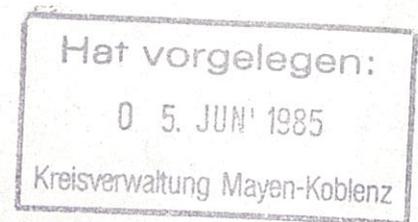
1 Untergeschoß

1 Erdgeschoß

Drempel max. 0,50 m

Dachneigung zwingend 35 °

Dachgauben sind keine zulässig.



Bei der Anordnung der Doppelhäuser ist eine Versetzung der Vorderfront der beiden Gebäude auf der Grundstücksgrenze bis zu 3,00 m gestattet.

4. Stellung der Garagen:

Garagen sind grundsätzlich innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu errichten. Sie können auch im Kellergeschoß untergebracht werden. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten, und zwar auch dann, wenn der Abstand der Baugrenze geringer festgesetzt ist. Von diesen Festsetzungen sind folgende Ausnahmen im Sinne des § 31 (1) BBauG möglich:

- 1) Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen eines Grundstückes errichtet werden, wenn
  - a) diese zur Errichtung der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderliche Garagenzahl nicht ausreicht,
  - b) Form und Größe eines Grundstückes eine solche Sonderregelung - unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange - zuläßt.
  
- 2) Der zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage vorgeschriebene Mindestabstand von 5,00 m kann bis auf 3,00 m verkürzt werden, wenn ungünstige Geländebedingungen die Einhaltung der Norm unverhältnismäßig erschweren. Bedingt durch die Geländeverhältnisse können

Garagen talseitig 2geschossig in Erscheinung treten, wobei das Untergeschoß freundlich zu gestalten ist. Sie können in dieser Form auch ohne Zustimmung des Nachbarn auf der Grenze errichtet werden.

5. Dachform:

Es sind nur Gebäude mit Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Garagen können auch Flachdächer erhalten.

6. Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung kann mit Schiefer, dunklem Kunstschiefer oder dunkelfarbigem Dachpfannen erfolgen, kleinformatige Wellplatten (z.B. Berliner Welle) sind zugelassen.

7. Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist freigestellt, jedoch bei einer Doppelhausbebauung muß die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße verlaufen.

8. Einfriedigung und Vorgärten:

Erforderlich werdende Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind in einem Winkel von max.  $45^{\circ}$  anzulegen. Entlang der Straßengrenze sind die Böschungen durch ein Mäuerchen von max. 0,50 m abzufangen, damit Verunreinigungen des Straßenraumes durch Erdreich vermieden werden. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Gesamthöhe vor der Baugrenze darf 0,80 m nicht übersteigen, Sockel aus Mauerwerk oder Beton sind bis maximal 0,50 m über Terrain zulässig. Erwünscht sind Einfriedungen aus lebenden Hecken. Seitliche und rückwärtige Stützmauern sind zum Geländeausgleich bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedungen aus z.B. lebenden Hecken oder Zäunen sind an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m gestattet.

Hat vorgelegen:  
0 5. JUN 1985  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9. Höhenlage der Gebäude:

a) Höhe talseitig:

Oberkante Untergeschoßdecke max. 0,40 m über Straßenmitte.

b) Höhe hangseitig:

Oberkante Untergeschoßdecke max. 0,50 m über gewachsenem Gelände, in Gebäudemitte gemessen (siehe auch Schnittzeichnung).

10. Straßenböschungen und Stützmauern:

Durch den Straßenausbau erforderlich werdende Abgrabungen und Aufschüttungen sowie evtl. erforderliche Stützmauern sind von den Anliegern innerhalb ihrer Grundstücke zu dulden. Die davon betroffenen Flächen verbleiben im Eigentum der Anlieger.

11. Bepflanzung:

Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge sowie der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Grünflächen oder Rasenflächen gärtnerisch anzulegen, mit einheimischen Bäumen und Gehölzen angemessen zu bepflanzen und zu pflegen.

12. Bodenfunde:

Vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, soweit sie bei Ausschachtungsarbeiten zutage treten, sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Koblenz, anzuzeigen.

Langenfeld, 6. März 1985

Ortsgemeinde Langenfeld



Genehmigt!

Gehört zum Genehmigungsbescheid vom 07. Juni 1985..

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus:

- ~~dem Satzungstext~~
- ~~der Planzeichnung~~
- den textlichen Festsetzungen
- ~~dem Profil A-B~~

sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Langenfeld, den 03.12.1993



Ortsbürgermeister

a) Höhe handgezeichnete  
 Oberseite Unterseite  
 Gelände, in Gebäuden  
 (zeichnung).

abgegebenen  
 in der  
 aufgeführt  
 sind von den Anliegern  
 haben. Die davon betrie-  
 tum der Anlieger.

1) liegt  
 Die  
 Kraftfahrzeuge  
 gärtnerische  
 hölzer anderem

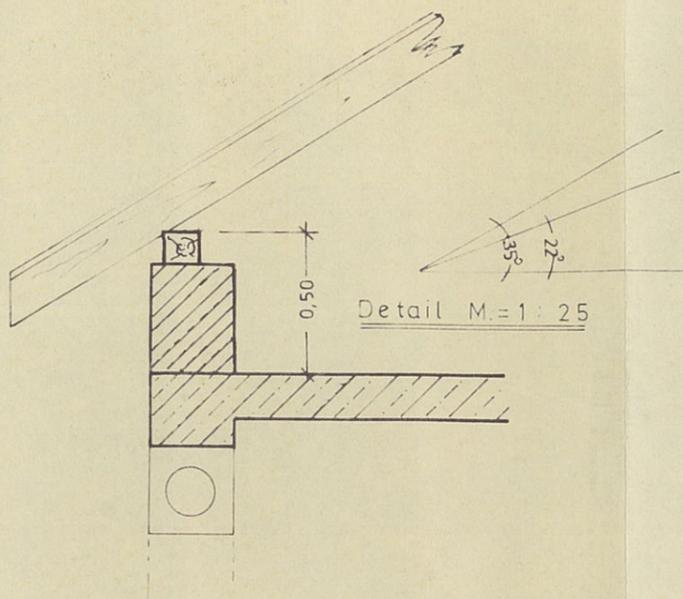
1)2. Bodenfinden  
 Vor- und Früh-  
 schacklung  
 Denkmaltat

6. März 1985

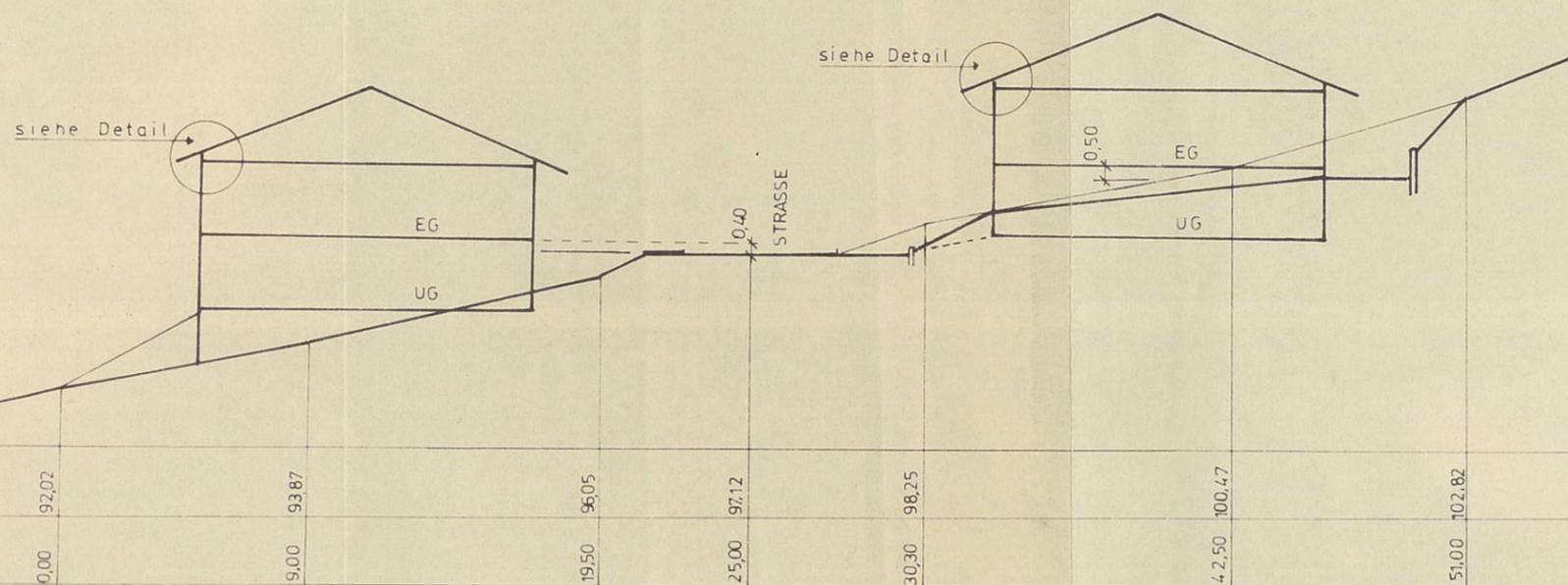
Langenfeld,

Ortsgemeinde Langenfeld

Ortsbürgermeister



Ausfertigung der Bebauungsplansatzung  
 -----  
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus:  
 dem Satzungstext  
 der Planzeichnung  
 den textlichen Festsetzungen  
 dem Profil A B  
 sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
 Langenfeld, den 03.11.1993  
 (Siegel)    
 Ortsbürgermeister



Angenommene Höhe 90,00m

GELANDEHÖHE	97,02	93,87	96,05	97,12	98,25	100,47	102,82
STATION	0,00	9,00	19,50	25,00	30,30	42,50	51,00

PROFIL A B

Gehört zum Genehmigungsbescheid vom 07. Juni 1985.  
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

„AM HOFGARTEN“ LANGENFELD  
 M.=1:250