

T E X T

zum Bebauungsplan "Unter dem Dorf" der Ortsgemeinde Asbach

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1 Das Baugebiet liegt südlich der Ortslage Asbach und wird zukünftig im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.
- 1.2 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer dicken, schwarzen unterbrochenen Linie dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung gilt die Festsetzung "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO.
Zugelassen sind nach § 6 Abs. 2 in V.m. § 1 Abs. 4 der BauNVO vom 15.09.1977 zuletzt geändert am 19.12.86 (BGBl. I S. 2665).

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

- 2.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GarVO).

- 2.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.2.2 Vor Garagen oder ähnlichen die freie Ein- oder Ausfahrt hindernden Anlagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Maßes in begründeten Ausnahmefällen sind nur mit Zustimmung der Ortsgemeinde statthaft.

2.2.3 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.

2.2.4 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.

2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.31 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze, jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

2.32 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauBG)

3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl (§§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z) = II (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze in der Bebauungsplanurkunde festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich (Mischgebiet) gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. Hausgruppen sind nicht zugelassen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1/2 BauGB)

5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt. Einzuhaltende Abstandsflächen richten sich nach den einschlägigen Vorschriften der LBauO in der jeweils gültigen Fassung.

6. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und 21 BauGB)

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter Pkt. 2.31 und 2.32 -Nebenanlagen)

7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 BauGB)

- 7.1 Firstrichtung: Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das
(§ 9 Abs. 1 Symbol (wahlweise) dargestellten Richtung zu
Ziff. 2) erstellen.

- 7.2 Höhenlage: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKF-EG) darf bei bergseitiger Erschließung, sowie bei Geländer- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKF-EG) nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände hinausragen.
(Siehe Systemskizzen in der Bebauungsplanurkunde).

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 und 26 BauGB)

- 8.1 Maße: Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Private Grünflächen (§ 9 abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Die nicht bebauten Flächen der Grundstück müssen auch innerhalb der Grenzen der überbaubaren Flächen als Nutz- und Ziergärten angelegt werden. Hierbei sind zur Begrünung dorftypische Laubgehölze wie Fliederarten, hochstämmige Obstbäume, autochthone Laubgehölze oder Zierlaubgehölze zulässig.

9.2 Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 ziff. 25 BauGB)

Die Pflanzstreifen für die Erhaltung vorhandener Bäume sowie für Neuanpflanzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, haben eine Mindestbreite von 3 m pro Grundstück an den strassen-seitigen Grundstücksrändern. An der westlichen Geltungsbereichs-grenze des Bebauungsplanes wird der Pflanzstreifen zum Schutz des hier vorhandenen Baumbestandes von 3 m an der südlichen Grenze bis zu 5 m an der nördlichen Grenze keilförmig im Bebauungsplan festgelegt. Innerhalb dieser Flächen werden zur Be-pflanzung festgesetzt:

Auswahl von Bäumen

- | | |
|-------------------------|--------------|
| -hochstämmige Obstbäume | -Esche |
| -Feldahorn | -Stieleiche |
| -Flieder | -Hainbuche |
| -Eberesche | -Winterlinde |

Auswahl von Sträuchern auch als geschnittene Heckenpflanzen

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| -Weißdorn | -Liguster |
| -Hainbuche-Heckenpflanze | -Feldahorn-Heckenpflanze |
| -Hasel | -Roter Hartriegel |

Ein Teil der hochstämmigen Obstbäume wird am Westrand auf den Grundstücken 60/1 und 60/3 als zu erhalten festgesetzt.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschl. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986; GVBl.S. 307)

10.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind groß-flächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

10.1.2 Dachformen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

Bei der eingeschossigen Bauweise -im aufgehenden Mauerwerk- sind Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m erlaubt.

Dachaufbauten (Gauben) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei der Abstand zur äußeren Giebel- oder Hauswand 1,50 m nicht unterschreiten darf.

Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer von 15° bis max. 48° Dachneigung mit harter Bedachung zugelassen. Für untergeordnete Gebäude sind Flachdächer und Pultdächer (mit einer Neigung von $\leq 15^\circ$) mit harter Bedachung gestattet.

Bei Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen gleich der höchstzulässigen Gradzahl der im Text angegebenen max. Dachneigung (48°) entsprechen. Es darf kein hellfarbiges Eindeckmaterial verwendet werden.

10.1.3 Einfriedungen gem. § 86 LBauO

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 m über Gehweg -oder- Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Straße oder zum Nachbargrundstück vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet, an der Grenze zum Nachbargrundstück hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 1,80 m nicht überschreiten.

11. Sonstige Festsetzungen bzw. Hinweise

Aufgrund des voraussichtlich anstehenden hohen Wasserdruckes haben Bauinteressenten bei entsprechendem Bedarf auf eigene Kosten einen Druckminderer in die hausinterne Wasserversorgungsanlage einzubauen.

6581 Asbach, den 30. 11. 1989

Ortsgemeinde Asbach

Ortsbürgermeister



Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom!

4.12. 1991 Az.: 626/620-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

Im Auftrag:

Oberbaurat

