

## Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan "Auf'm Äckerchen" der Ortsgemeinde Herborn

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 § 123 Abs. 5 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53), geändert durch Landesgesetz vom 05.07.1980 (GVBl. S. 145) und durch Landesgesetz vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 2.2 Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
  - c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- 2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
- 2.5 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben sind gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
  - a) Gartenbaubetriebe
  - b) Tankstellen
  - c) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Baugebiet wird eingeschossige Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5
- Eine Überschreitung der Eingeschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Sockelgeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz bzw. § 18 der Baunutzungsverordnung handelt. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden.
- 3.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

### 4. Bauweise

- 4.1 Es gilt offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Bauweise und ähnliche Grenzabstände. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs nicht behindert wird. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.3 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten.

### 6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasserbeseitigung) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

## 7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefaßt. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 5, sowie für Nebenanlagen gemäß Ziffer 6.2 und 6.3. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

## 8. Stellung der baulichen Anlagen

- 8.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

## 9. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen (Ermächtigungsgrundlage siehe Ziffer 1.3 des Textes zur Planurkunde)

- 9.1 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grelle oder stark leuchtende Farben zu vermeiden.
- 9.2 Im Baugebiet sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 0 - 40°. Bei Dächern mit ungleichen Dachflächenneigungen dürfen diese addiert und durch zwei geteilt nicht mehr als 40° ergeben. Es darf kein hellfarbiges Eindeckmaterial verwendet werden.
- 9.3 Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,20 m, im übrigen nicht höher als 1,80 m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen die Höhe von 0,90 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind diese Flächen (Sichtdreiecke) entsprechend ausgewiesen.

## 10. Verkehrsflächen

- 10.1 Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde angegeben.
- 10.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen können sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

11. Leitungsführung

- 11.1 Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung, Kanalisation sowie Erdverkabelung, Elektrizität und Telefon erfolgt soweit möglich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Herborn, den 20.03.1984

Ortsgemeinde Herborn

Ortsbürgermeister



Genehmigt

Gehört zur Verfügung vom

23. 5. 1984 Az. 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung

Oberregierungsrat

