

## Text zur Planurkunde

### zum Bebauungsplan "Unterster Wasem" der Ortsgemeinde Kirschweiler

#### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)
- 1.3 § 124 i. V. mit § 129 Ab. 4 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) in Verbindung mit der achten Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78)

#### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" - MI - entsprechend § 6 BauNVO ausgewiesen.
- 2.2 Gemäß § 6 Ab. 2 BauNVO sind zulässig:
  - a) Wohngebäude
  - b) Geschäfts- und Bürogebäude
  - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - d) sonstige Gewerbebetriebe
  - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.3 Folgende Vorhaben können gemäß § 6 Ab. 3 bzw. § 1 Ab. 5 des Bundesbaugesetzes ausnahmsweise zugelassen werden:
  - a) 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.
  - b) Gartenbaubetriebe
  - c) Tankstellen

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Baugebiet darf bis zu 2 Vollgeschossen gebaut werden. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Vollgeschosse	1	2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,5	0,8

- 3.2 Gemäß § 17 Ab. 5 BauNVO können für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, für Geschäfts- und Bürogebäude und für sonstige Betriebe Ausnahmen dergestalt zugelassen werden, daß eine Überschreitung der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoß möglich ist, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 3.3 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Ab. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, wobei als Geländeoberfläche die natürliche Oberfläche des umgebenden Geländes anzunehmen ist.

#### 4. Bauweise

- 4.1 Es gilt offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

#### 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 dadurch nicht behindert wird.
- 5.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von fünf Metern einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

#### 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 oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Ab. 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 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren 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 (blau) 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.

## 8. Stellung der baulichen Anlagen

- 8.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

## 9. Bauliche Gestaltung (Ermächtigungsgrundlage siehe Ziffer 1.3 des Textes zur Planurkunde)

- 9.1 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.
- 9.2 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 eine Höhe von 0,90 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind die Flächen entsprechend ausgewiesen.

## 10. sonstige Festsetzungen

- 10.1 Die im Plan nicht als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksteile sowie die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hof- bzw. Terrassenflächen benutzt werden, gemäß § 23 LBauO als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen herzurichten. Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden.
- 10.2 An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Bepflanzungen die Höhe von 0,90 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind diese Flächen (Sichtdreiecke) entsprechend ausgewiesen.

## 11. Baugrundstücke

- 11.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm. Die Mindestbreite beträgt 22 m und die Mindesttiefe 25 m.

## 12. Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge

- 12.1 Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde angegeben.
- 12.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.
- 12.3 Gemäß Auflage des Straßenbauamtes Bad-Kreuznach sind für die Baugrundstücke, die an der K 20 liegen nur je eine Zufahrt und ein Zugang zur Kreisstraße zulässig. Die Toreinfahrten sind mindestens im Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand der K 20 zu halten bzw. sind die Garagenzufahrten ohne Einzäunung offen zu gestalten.

## 13. Leitungsführung

- 13.1 Für die Führung der Leitungen für Kanalisation sowie Elektrizität sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungstrassen ausgewiesen. Diese Trassen dürfen nicht überbaut werden. Im übrigen erfolgt die Führung der Leitungen zur Wasserversorgung und Kanalisation, Elektrizität und Telefon soweit möglich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Kirschweiler, den 19.07.1982

Ortsgemeinde Kirschweiler

Ortsbürgermeister



Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

11.4. 1983 Az: 60/610-15

Kreisverwaltung Birkenfeld



Im Auftrag

