

Text zur Planurkunde

1. Geltungsbereich des Baugebietes

- 1.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde stark schwarz gestrichelt eingetragen.
- 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt aus Flur 20 die Parzellen:
Teil von 196 (Weg), 5/1, 5/2, 5/3, 190 (Weg), Teil von 188 (Weg), 187/1 (Weg), 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, Teil von 49, Teil von 50.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" - WA - entsprechend § 4 BauNVO.
- 2.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind neben den in § 4 Absatz 3 zulässigen Vorhaben auch allgemein zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Betriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

Vollgeschosse	GRZ	GFZ
1	0,4	0,4
2	0,4	0,8

- 3.2 Über das zulässige Maß hinaus ist der teilweise Ausbau hangseitig freistehender Kellergeschoßzonen zu Wohnzwecken dann zulässig, wenn die Höchstgeschoßflächenzahl nicht überschritten und der vorhandene natürliche Geländeverlauf nicht geändert wird.
- 3.3 Es gilt zweigeschossige Bauweise als Höchstwert. Eine Überschreitung der Geschößzahl bis zu 3 Vollgeschossen ist nur zulässig bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 31 Absatz 1 BBauG).

4. Bauweise

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

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen sind im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit Wohn- und Betriebsgebäuden zu errichten. Die Errichtung von Garagen im Bauwich ist nur ausnahmsweise gemäß § 31

Absatz 1 BBauG zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 86 Absatz 2 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 15.11.1961 gegeben sind, sonst nicht. Blechgaragen sind nicht zulässig. Der Abstand der Garagen von Hinterkante Bürgersteig bis Vorderkante Garage muß mindestens 5,00 m betragen.

- 5.2 Auf jedem Baugrundstück müssen mindestens zwei Stellplätze am günstigsten Punkt der anbaufähigen Verkehrsfläche errichtet werden.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet nach § 14 BauNVO nicht widersprechen.
- 6.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen der Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche auf jedem Grundstück ist durch die Baulinie (rot) und die Baugrenze (blau) eingefasst; die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

8. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen

- 8.1 Die Stellung der Bauten mit der größten Länge parallel zur Baulinie ist verbindlich. Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.
- 8.2 Die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind im Querprofil im Maßstab 1 : 200 in der Planurkunde eingetragen und dürfen nicht überschritten werden.

Bei den von der Straße bergseitig gelegenen Grundstücken darf die Sockelhöhe nicht höher als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Diese Festsetzung bezieht sich auf den zur Straße gelegenen Teil der Bauten.

9. Gestaltung

- 9.1 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sein, sie müssen mindestens besandet oder bekieset sein; Sattel- und Walmdächer sind dunkelgetönt einzudecken.

Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden!

9.3 Feste Einfriedigungen dürfen an der Straßenseite nicht höher sein als 30 cm über Straßenoberkante. Als deren Bekrönung sind nur Bohlen- und Spriegelzäune und Hecken zulässig; Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.

9.4 Die Unterbringung der Mülleimer muß so angeordnet werden, daß diese verdeckt durch Einfahrtstorpfeiler, Mauerscheiben oder Bepflanzung vom Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

10. Baugrundstücke

10.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

11. Verkehrsflächen

11.1 Die Wohnstraßen haben eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, der Bürgersteig (einseitig der Fahrbahn) ist 1,50 m breit.

11.2 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche wird im Straßenbauprojekt festgelegt, die jetzt bestehenden Höhenlagen und Geländegefälle werden beim Ausbau nur sehr geringfügig verändert werden. Die in der Planurkunde eingetragenen Höhenlinien sind durch Vermessung festgestellt.

12. Leitungsführung

12.1 Die Führung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufgestellt:

Herrstein (Nahe), den 7. Januar 1972
Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein
-- Bauabteilung --

Buch
(Buch)

Bauingenieur

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

16. 5. 1972 Az.: 64/610-13

Landratsamt Birkenfeld

Im Auftrag:

Beyer
Oberbaurat

