

T e x t

zum Bebauungsplan "Am Flürchen"

der Ortsgemeinde Oberkirn

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

- 1.1 Das Baugebiet liegt südlich der Ortslage Oberkirn und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- 1.2 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

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

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im "Mischgebiet" sind zulässig
(§ 6 Abs. 2 BauNVO)

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
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; zu Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleiben 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 Betrieb von Garagen und Stellplätzen.

- 2.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß § 45 der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

- 2.2.2 Vor Garagen oder ähnlichen die freie Ein- oder Ausfahrt hindernden Anlagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Maßes in begründeten Ausnahmefällen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde 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)
- 2.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO vom 15.09.1977 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 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.
- 2.3.2 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.

III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

	Vollgeschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflä- chenzahl (GFZ)
Planbereich 1	II	0,4	0,8
Planbereich 2	II	0,4	0,5

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

IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich 1 und 2 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.
Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppe mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.
- . . .

V. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz.


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

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- 6.1 Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig;
- 6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahme siehe unter 2.3.1 und 2.3.2 Nebenanlagen)

VII. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

7.1 Firstrichtung

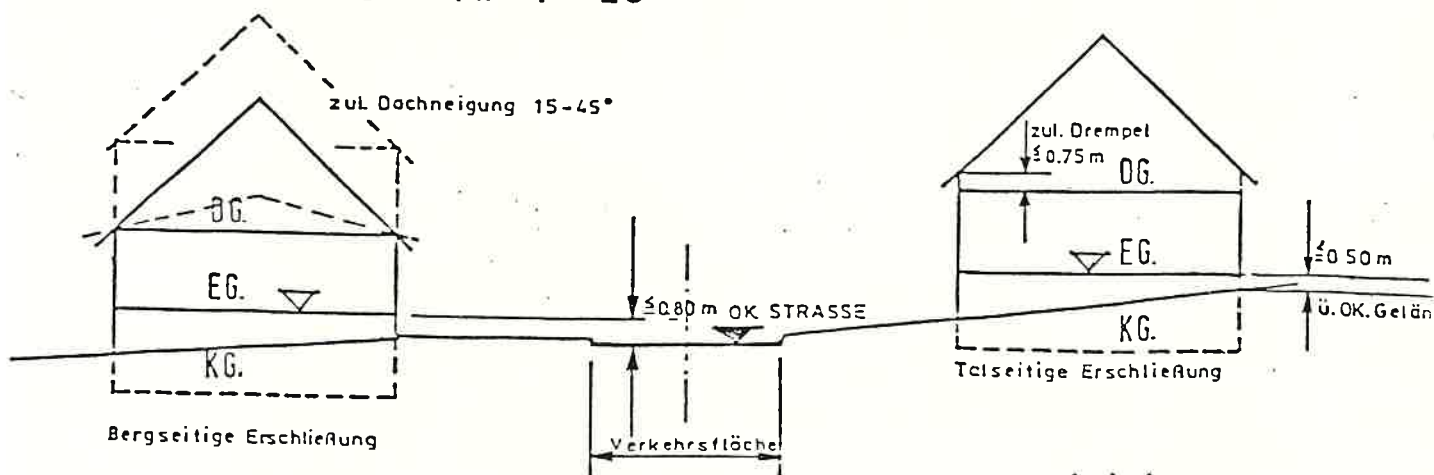
Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das () Symbol (wahlweise) dargestellten Richtung zu erstellen.

7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OFK.EG) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,80 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände hinausragen.

SYSTEMSKIZZE M. 1 : 25



VIII. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Maße

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IX. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB und § 10 Abs. 3 LBauO)

Die im Plan als private nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, soweit sie nicht ausnahmsweise als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hofflächen genutzt werden, gemäß § 10 Abs. 3 LBauO als Grünanlagen herzurichten. Die Verwendung der Vorgärten als Nutzgärten ist unzulässig; privates Brachland im Planbereich ist nicht zulässig.

X. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307))

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

10.2 Dachformen gemäß § 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 sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Bei den Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen = der höchstzulässigen Gradzahl der angegebenen Neigung (40°) entsprechen.

Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude sind gemäß § 67 LBauO i. V. m. § 86 Abs. 6 als Ausnahme zugelassen, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Gemeinde die Zustimmung hierzu erteilt hat.

10.3 Einfriedungen gemäß § 86 LBauO

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

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

6571 Oberkirn, den *05.05.1989*

Ortsgemeinde Oberkirn

[Signature]
Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

13. Nov. 1989