

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan "Auf'm Zäunchen" der Ortsgemeinde Wickenrodt

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 § 124 in Verbindung mit § 129 Absatz 4 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78)

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" - WA - entsprechend § 4 BauNVO.
- 3.2 Gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO sind zulässig:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 3.3 Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind folgende Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Für die übrigen in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Anlagen bleibt es bei der Ausnahmeregelung der Baunutzungsverordnung.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Im Baugebiet darf bis zu zwei 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
- 4.2 Gemäß § 17 Absatz 5 BauNVO ist für Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine Überschreitung der Vollgeschosse um ein Vollgeschosß ausnahmsweise zulässig, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

30. MRZ. 1981

- 4.3 Welche Geschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, richtet sich nach den Vorschriften des § 2 Absatz 4 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO), wobei als Geländeoberfläche die natürliche Oberfläche des umgebenden Geländes anzunehmen ist.

5. Bauweise

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

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 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.
- 6.2 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften. Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Anlagen oder 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.
- 7.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasserbeseitigung) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

- 8.1 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 6 sowie für Nebenanlagen gemäß Ziffer 7.2.

9. Stellung der baulichen Anlagen

- 9.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.
- 9.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fußboden des ersten Geschosses, das nach § 2 Absatz 4 LBauO als Vollgeschoß anzurechnen ist) wird bei den talseitig gelegenen Grundstücken auf 0,50 m über Gehwegoberkante und bei den bergseitig gelegenen Grundstücken auf 0,50 m über bergseitig angrenzendem natürlichem Gelände (bezogen auf die jeweils dem Gelände nächstgelegene Erdgeschoßfußboden-Oberkante) festgesetzt.

Ergänzt: gemäß Auflagen der Kreisverwaltung Birkenfeld in der Genehmigungsverfügung vom 30. 3. 1981/- Az.: 60/610-13
6. 4. 1981

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

30. MRZ. 1981

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

- 10.1 Im Baugebiet sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 0 - 40°.
- 10.2 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sein. Sie müssen mindestens besandet oder bekiest sein. Sattel- und Walmdächer sind dunkelgetönt einzudecken.
- 10.3 Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden.
- 10.4 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. Als Bekrönung sind Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht straßenseitig unzulässig.

11. Baugrundstücke

- 11.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 750 m², die Mindestbreite 25 m, die Mindestdiefe 30 m.

12. Verkehrsflächen

- 12.1 Die Erschließungsanlage erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einen einseitigen Bürgersteig von 1,50 m Breite. Am Ende der Erschließungsanlage ist ein Wendeplatz Radius 6.25 eingeplant. Das Baugebiet ist durch einen 3,00 m bzw. 1,50 m breiten Fußweg mit dem westlich des Baugebietes verlaufenden Hohlweg verbunden.
- 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 Berg- und hangseitige Böschungen infolge des Straßenbaues sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.~~

Gestrichen: gemäß Auflagen der Kreisverwaltung Birkenfeld in der Genehmigungsverfügung vom 30. 3. 1981/- Az.: 60/610-13
6. 4. 1981

13. Leitungsführung

- 13.1 Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung, Kanalisation sowie Erdverkabelung für Elektrizität und Telefon erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Elektrizitätsversorgung sind besondere Flächen für Schaltschränke und Trafostation ausgewiesen.

Wickenrodt, den 16. Oktober 1980

Ortsgemeinde Wickenrodt


Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

30. MRZ. 1981