

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Herrstein für das Baugebiet "Kirchwald"

- - -

Vorbemerkung: Diesen Festsetzungen liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGB1. I S. 1763) zugrunde.

1. Geltungsbereich des Baugebietes

- 1.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde stark schwarz gestrichelt eingetragen.
- 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:
Flur 4 Gemarkung Herrstein, Parzellen 35/4 (Weg) teilw., 52, 35/3 (Weg), 35/2 teilw., 35/5 (Weg) teilw., 35/1 teilw., 50/2 (K 28) teilw.;
Flur 5 Gemarkung Herrstein, Parzelle 4/4;
Flur 18 Gemarkung Herrstein, Parzellen 33 (Weg) teilw., 28 teilw.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet ist "Reines Wohngebiet" - WR - entsprechend § 3 BauNVO.
- 2.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind neben den in § 3 Absatz 3 zulässigen Vorhaben auch allgemein zulässig:
1. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

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

- 3.2 Der teilweise Ausbau freistehender Kellergeschoßzonen zu Wohnzwecken ist zulässig, wenn dadurch die Höchstgeschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 3.3 Die zulässige Geschoßzahl ist in der Planurkunde dargestellt. Sie gilt als Höchstwert. Inwieweit Dach- bzw. Kellergeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

4. Bauweise

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

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen können bergseitig außer in der überbaubaren Fläche auch in der zur Straße orientierten, nicht überbaubaren Fläche (5,00 m breit) errichtet werden, sofern sie parallel zur Straße gestellt werden. Vor den Garageneinfahrten ist ein genügend großer Stellplatz für PKW's zu errichten.

- 5.2 Die Garagen der talseitigen Baugrundstücke sind im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den Bauten zu errichten. Talseitig ist die Errichtung von Zweitgaragen im Bauwuch ausnahmsweise gemäß § 31 Absatz 1 BBauG zulässig.

Der Abstand der talseitigen Garagen zur Straße muß mindestens dem Abstand des Hauskörpers zur Straße entsprechen.

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

- 5.3 Blechgaragen sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Anlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO Absatz 1 zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke im "Reinen Wohngebiet" nicht widersprechen.

- 6.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Absatz 2 (mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) sind grundsätzlich 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 Baugrenze (blau) eingefasst; die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar, außer mit Garagen nach den Festsetzungen der Ziffer 5 sowie Nebenanlagen nach Ziffer 6.2.

- 7.2 Eine Überschreitung der seitlich festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise auch dann möglich, wenn auf mehreren im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücken ein Bauvorhaben verwirklicht werden soll.

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG:

Ziffer 10 des Textes zur Planurkunde wird wie folgt geändert:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 570 qm, mit Ausnahme des ersten Grundstückes hinter dem Parkplatz.

Bergseitig beträgt die Mindestbreite 25,00 m und die Mindestdiefe 40,00 m.

Talseitig beträgt die Mindestbreite 25,00 m und die Mindestdiefe 23,00 m, wobei die Mindestdiefe nicht für das erste hinter dem Parkplatz liegende Grundstück gilt.

Herrstein, den 5. Januar 1982
Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein
Im Auftrag:

(Schneider)



8. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen

- 8.1 Die Firstrichtung der Bauten ist in der Planurkunde angegeben.
- 8.2 Die Höhenlagen der Bauten sind im Querprofil, im Maßstab 1 : 250, in der Planurkunde dargestellt.

9. Bauliche Gestaltung

- 9.1 Die baulichen Anlagen sind den topographischen Verhältnissen gestalterisch anzupassen. Die Gebäude sind so zu errichten, daß sie bergseitig nur 1-geschossig und talseitig nur 2-geschossig erscheinen, wobei für die Berechnung der Geschossigkeit § 2 Absatz 4 LBauO maßgebend ist.

Die Höhenlage der bei oder nach Errichtung der baulichen Anlagen veränderten Geländeoberfläche eines jeden Baugrundstücks ist mit der Höhenlage des Geländes der jeweiligen Nachbarbauparzelle in Übereinstimmung zu bringen.

- 9.2 Im Baugebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung beträgt 15 - 30°. Die Dächer sind dunkelgetönt einzudecken. In den Dächern sind Ausschnitte bis zu 45 % der Länge des Daches zulässig, wobei auf jeder Seite ein Dachrand von mindestens 1,00 m bleiben muß.
- 9.3 Einfriedungen dürfen an der Straßenseite in der Sockelhöhe nicht höher sein als 30 cm über Straßenoberkante. Als Bekrönung an der Straßenseite sind nur Bohlen- und Spriegelzäune sowie Hecken zulässig.
- Böschungen, die durch den Straßenbau entstehen, sind zu dulden.
- 9.4 Stützmauern, bergseitig entlang der Straße, können in einer Höhe von mindestens 0,45 m und höchstens 1,50 m, gemessen von Oberkante Bürgersteig, errichtet werden.

10. Baugrundstücke

- 10.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m².
Bergseitig beträgt die Mindestbreite 27,00 m und die Mindestdtiefe 40,00 m. Talseitig beträgt die Mindestbreite 27,00 m und die Mindestdtiefe 23,00 m, wobei die Mindestdtiefe nicht für das erste hinter dem Parkplatz liegende Baugrundstück gilt.

11. Verkehrsflächen

- 11.1 Die Straße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, bergseitig einen Bürgersteig von 1,50 m Breite, talseitig ein Schrammbord von 0,50 m Breite.

11.2 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche wird im Straßenbauprojekt festgelegt. Die jetzt bestehenden Höhenlagen und Geländegefälle werden beim Ausbau der Straße verändert.

Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse an Ort und Stelle informieren.

12. Leitungsführung

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

13. Grünordnung

13.1 Die Gärten sind straßenseitig nur als Ziergärten anzulegen.

13.2 Die Baugrundstücke dürfen in der rückwärtigen, nicht überbaubaren Fläche von der vorhandenen Begrünung (Bäume und Sträucher) nicht freigestellt werden. Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, dafür zu sorgen, daß dieser Bestand an Begrünung auch in Zukunft erhalten bleibt.

13.3 Die um den Hochbehälter liegende Fläche ist forstwirtschaftlich zu nutzen.

Aufgestellt:

Herrstein, den 10. Oktober 1977

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein
- Bauabteilung -

Buch

(Buch)

Bauingenieur

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

22. 12. 19 77 Az: 601610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

[Signature]
Landrat

Ansfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Villen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Herrstein

[Signature]

Ortsbürgermeister

