

## Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan "Im Wingert" der Gemeinde Oberwörresbach

- - -

### 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

aus Flur 3 die Parzellen: 1, 2, Teil von 3, 48, Teil von 54/1 (Weg), Teil von 53 (Weg), Teil von 51 (Weg);

aus Flur 2 die Parzellen: Teil von 1/2, 1/1, Teil von 59, Teil von 93 (Weg), 54.

### 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 Geschoßzahl bis zu 3 Vollgeschossen ist nur zulässig bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 31 Absatz 1 BBauG). Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse (entsprechend § 2 Absatz 4 LBO Rheinland-Pfalz), sofern diese im Mittel mehr als 1,20 m über das natürliche Gelände herausragen.

### 4. Bauweise

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

## 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Garagen bergseitig der Wingertstraße sind parallel zur Straße direkt an den Bürgersteig zu bauen. Vor den Garageneinfahrten ist ein genügend großer Stellplatz für PKW's zu errichten.
- 5.2 Die Garagen der übrigen Baugrundstücke sind im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den Bauten zu errichten. Die Errichtung von Zweitgaragen im Bauwich ist 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. Blechgaragen sind nicht zulässig. Der Abstand der Garagen von Hinterkante Bürgersteig bis Vorderkante Garage muß mindestens 5,00 m betragen, außer den Baugrundstücken unter 5.1.

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 Baugrundstück ist durch die Baugrenze (blau) eingefasst; die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar, es sei denn, mit Nebenanlagen im Sinne der Ziffern 6.1 und 6.2 und Garagen nach 5.1.

## 8. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen

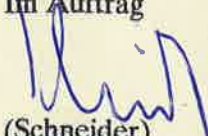
- 8.1 Die Stellung der Bauten mit der größten Länge parallel zur Straße ist verbindlich, Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.
- 8.2 Bei den von der Straße bergseitig gelegenen Grundstücken darf die Sockelhöhe, bergseitig der Bauten, nicht höher als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- Bei den von der Straße hangseitig gelegenen Grundstücken darf die Sockelhöhe nicht höher als 40 cm über der Höhe der fertigen Straße liegen.

Vereinfachte Änderung gemäß 13 BauGB

Ziffer 9.1 des Testes zur Planurkunde erhält folgende Neufassung:

9.1 Die Dachneigung beträgt 0 - 40°.

Herrstein, den 27.04.1992  
Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein  
Im Auftrag

  
(Schneider)



vereinf. Änderung gem. § 13 BBauG v. 20.08.85

1. Der bislang in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesene Parkplatz (Parz. 1/14) wird in ein Baugrundstück umgewandelt.
2. Entlang der linken Grundstücksgrenze der Parz. 1/14 wird eine Zufahrt zur Trafostation des Eltwerkes im Bebauungsplan ausgewiesen.
3. Die unter Ziffer 10 des Textes zur Planurkunde festgelegte Mindestgröße der Baugrundstücke wird von bisher 500 qm auf 450 qm verringert.

Herrstein, den 21.08.85  
Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein  
Im Auftrag  
Schneider



## 9. Gestaltung

- 9.1 Die Dachneigung beträgt 0 bis 30°.
- 9.2 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, außer an den unter 9.4 genannten Grundstücken. Als deren Bekrönung sind nur Bohlen- und Spriegelzäune und Hecken zulässig; Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.
- 9.4 Die Grundstücke bergseitig der Wingertstraße können straßenseitig mit einer Stützmauer bis höchstens OK natürlichem Gelände eingefast werden. Für die Bekrönung gilt 9.3.
- 9.5 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 m<sup>2</sup>.

## 11. Verkehrsflächen

- 11.1 Die Straße "Bachstraße" hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitig einen Bürgersteig von 1,50 m.  
Die Straße "Wingertstraße" hat eine Fahrbahnbreite von 4,00 m und einen Bürgersteig von 1,50 m.
- 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.

## 12. Leitungsführung

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

Aufgestellt:

6581 Herrstein (Nahe), den 11. Juli 1972

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein  
- B a u a b t e i l u n g -

*Buch*  
(Buch)

Bauingenieur (grad.)

**Genehmigt!**

**Gehört zur Verfügung vom**

1. März 1973 Az. 64/610-13

**Landratsamt Birkenfeld**



*D. J. J. J.*

**Oberbaurat**