

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "AM KUPFERWEG"

ORTSGEMEINDE HERBORN

VERBANDSGEMEINDE HERRSTEIN

Textfestsetzungen

Gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGFBl. II. S. 885)

I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen :

Abstände von vorhandenen Punkten
Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien
Abstände der Baugrenzen zueinander.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, BauGB)

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

Das Baugebiet "Am Kupferweg" liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Herborn, links der K 21 in Richtung Mörschied.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde mit einer starken, schwarzgestrichelten Linie gekennzeichnet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1, BauGB) 2.1 Gliederung in Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in 2 Nutzungsbereiche unterteilt :

Bereich 1

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.....(WA)

gemäß § 4, Abs. 2 BauNVO sind zulässig :

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO sind folgende Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO werden folgende, gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, nicht zugelassen :

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Bereich 2

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO(MI)

gemäß § 6, Abs. 2 BauNVO sind zulässig :

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellenbetriebe

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen: (§ 17, Abs. 1 BauNVO)

Bereich	Vollgeschosse	Grundfl. zahl(GRZ)	Geschoßfl. zahl(GFZ)	Baumassen zahl(BMZ)
1	II	0.4	0,8	-
2	II	0.4	0,8	-

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Es werden jedoch für die Bereiche 1 und 2 zusätzlich maximale Traufhöhen festgelegt :

Bereich 1 (WA) : max. Traufpunkthöhe 7.00 m
 Traufpunkt = Schnittlinie Oberkante Dachhaut / Außenkante Außenwand
 Bsp.: 2,85 + 2,85 + 1,30 (Sockel o. Drempe)

Bereich 2 (MI) : max. Traufhöhe 7,00 m
 (sonst wie vor)

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird in **beiden Bereichen** des Baugebietes die "offene" (**o**) Bauweise festgelegt.

Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

In beiden Bereichen (MI,WA) richtet sich die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. (§ 8, LBauO).

Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht behindert wird.

Garagen mit direkter Zufahrt zu Straßen müssen folgende Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien haben:

Garage für PKW : 5.00 m

Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

6. Nebenanlagen

Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und 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.

Nebenanlagen, nach § 14, Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1, Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

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.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

Dies gilt nicht für Regelungen bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 5 sowie für Nebenanlagen gem. Ziffer 6.

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

8. Freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs.1 Zif. 10, 21 BauGB

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten :

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 6
- die Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1. Ziff. 21 BauGB)

9. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Bauten in Bezug auf Firstrichtung wird nicht festgelegt und richtet sich nach den Wünschen der jeweiligen Bauherrn.

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Geltungsbereiches (WA,MI) unterschiedlich festgesetzt und mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZVO (Perlschnur) dargestellt.

11. Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wurde im Bebauungsplan so vorgegeben, daß ein sinnvolles Planen gewährleistet ist. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind jedoch nicht bindend.

Die verbindlichen Grenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.

Die vorgegebenen Grundstücksgrenzen wurden in Form einer unterbrochenen Linie (siehe Zeichenerklärung) eingetragen.

12. Verkehrsflächen

Sämtliche innergebietlichen Verkehrsflächen haben eine, eine nutzbare Fahrbahnbreite von 5,50 m.

Auf die Anordnung eines Schrammbordes wird verzichtet.

Die nutzbare Bürgersteigbreite des einseitig angeordneten Gehweges beträgt 1,50 m.

Eine Mischnutzung, d.h. Fahrbahn und Gehbereich ohne höhenmäßige Trennung ist möglich.

Die Eckausrundungen innerhalb der Straßen des gepl. Baugebietes erhalten alle einen Radius von $\text{min.} R = 12 \text{ m}$. Die Einmündung in die K 21 wird gem. der RAS-K1 ausgeführt.

Gewählt wird der Knotenpunkt-Typ I ohne Fahrbahnteiler (Tropfen).

Im Bereich der Einmündung wird entlang der K 21 in Richtung Ortsmitte ein Fläche für eine Bushaltestelle nach EAE 85, Bild 41, bereitgestellt.

Die Haupteerschließungsstraße, von der Einmündung in die K 21 bis zum Wendehammer Kupferweg, wird als Straße "A" bezeichnet.

Der, in der Kurve, seitlich abgehende Straßenast in Richtung Griechacker erhält die Bezeichnung "B".

Ein zusätzlicher, öffentlicher Anliegerweg "C" mit einer Breite von $B = 4,00 \text{ m}$ erschließt mehrere Grundstücke im südlichen Plangebiet.

Als Fußgängerverbindung des Baugebietes zur Straße "Kupferweg" in der Altortslage wird in Verlängerung der vorerwähnten Anliegerstraße ein öffentlicher Fußweg in einer Breite von $B = 1,50 \text{ m}$ hergestellt.

Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Dadurch entstehen auch Böschungen auf den Privatgrundstücken.

Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planungen über die neuen Höhenverhältnisse informieren.

13. Versorgungsflächen, Leitungsführungen

Die Linienführung der Ver- u. Entsorgungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon u. Beleuchtungskabel ist größtenteils innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.

Lediglich im Bereich der Grundstücke unterhalb (südöstlich) der Straße "B" wird eine, mit Leitungsrechten belastete Fläche in einer Breite von 3,50 bzw. 3,00 m eingetragen, da dort aus gefälletechnischen Gründen evtl. Kanalleitungen verlaufen müssen.

14. Abwasserbehandlung

Das anfallende Abwasser wird durch entsprechende Leitungen gesammelt und einer zugelassenen Abwasser-Behandlungsanlage zugeführt

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Ziff. 25 a u. b (BauGB)

15.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

15.1.1 Pflanzungen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und zur Einfügung des Baugebietes in das Landschaftsbild sowie zum Schutz vor Immissionen.

Auf den, für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit je einer Pflanze/m² und gruppenweise Pflanzungen aus den Gehölzartenlisten I-III anzulegen. Die bepflanzten Flächen sind dauerhaft zu unter und zu erhalten.

15.1.2 Pflanzungen auf Baugrundstücken

Mindestens 3/10 der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Baum der Gehölzartenliste I in der Mindeststärke 3 x v. 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

15.2 Realisierung der Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dem Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne von §4 LPflG Rheinland-Pfalz.

Die Pflanzungen gem. Ziff. 1.1 sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen. Die Pflanzungen gem. den Ziff. 1.2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauwerke auszuführen.

15.4 Gehölzartenlisten

15.4.1 Bäume 1. Ordnung

- I Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)

15.4.2 Bäume 2. Ordnung

- II Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

15.4.3 Sträucher

- III Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Rainweide (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hirschholunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl.S.307) in der jetzt geltenden Fassung.

Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Pult- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 10° bis 48° Neigung zulässig.

Drempel (Kniestock) von max. 1,30 m sind nur bei einem Ausbau des Dachraumes als Vollgeschoß erlaubt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.
Die Traufe ist durchzuziehen.

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkel getönt ausgeführt werden.
Die Verwendung von hellfarbigem, glänzendem Eindeckungs-material ist unzulässig.

Dächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe beklebt sein, diese muß mindestens bekiest oder besandet sein.

Fassaden

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

Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwendung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80 m sein.

An Kurven und Einmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Herborn, den 06. Jan. 1994.....199

Ortsgemeinde Herborn


.....
Ortsbürgermeister



Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

16.12.1993 Az.: 611-610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld



Im Auftrag


Baudirektor