

## Text zur Planurkunde

### 1. Geltungsbereich des Baugebietes

- 1.1 Die Begrenzung des Baugebietes "Auf der Hirtenwies" ist in der Planurkunde schwarz gestrichelt eingetragen und umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Wohnbaufläche schließt sich an die südliche Ortslage an. Der Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan im Vorgriff auf den aufzustellenden Flächennutzungsplan.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" - WA - im Sinne von § 4 BauNVO.
- 2.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind neben den in § 4 Absatz 2 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 | 0,7 |
| 3             | 0,3 | 0,9 |

- 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.

Ausnahmen von der Geschößzahl bis zu 3 Vollgeschossen sind nur zulässig bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 31 Absatz 1 BBauG).

### 4. Bauweise

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

Hat vorgelegen

Landratsamt Birkenfeld

8.9. 1971

## 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen sind in den Kellergeschossen der Wohnbauten anzuordnen, soweit sie von der Hangseite her befahren werden müssen, oder, soweit sie von der Bergseite her befahren werden müssen, in Flügelanbauten der Wohnbauten oder im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit diesen unter Terrassen. Die Errichtung von Garagen im Bauwuch ist nur ausnahmsweise gemäß § 31 Absatz 1 BBauG zulässig, Blechgaragen sind unzulässig.
- 5.2 Stellplätze müssen am günstigsten Punkt der anbaufähigen Verkehrsfläche, mindestens zwei auf jedem Baugrundstück, errichtet werden.
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet nach § 14 BauNVO nicht widersprechen.

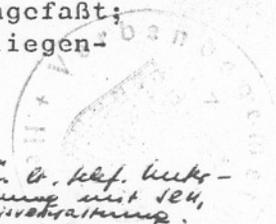
## 6. Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche auf jedem Grundstück ist durch die Baulinie (rot) und die Baugrenze (blau) eingefasst; die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

*siehe vereinf. Änderung vom 5.5.80*

## 7. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen

- 7.1 Die Stellung der Bauten mit der größten Länge ~~parallel~~ zur Baulinie ist verbindlich. Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.
- 7.2 Die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind im Querprofil im Maßstab 1 : 250 in der Planurkunde eingetragen und dürfen nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von Bauten müssen die Grundstücke in ihrer Höhenlage erhalten bleiben (LEO, § 9). Die Planurkunde enthält verbindliche Festlegungen über die höchstzulässige sichtbare Sockelhöhe der Wohnbauten (höchste Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und Oberkante Terrain).



## 8. Gestaltung

- 8.1 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sie müssen mindestens besandet oder bekiest sein; Satt- und Walmdächer sind dunkelgetönt einzudecken.

Hat vo

Landrat

ld

971

- 8.2 Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergärten angelegt werden.
- 8.3 Feste Einfriedigungen dürfen an der Straßenseite nicht höher sein, als der Höhenunterschied zwischen Straßenoberkante und Gartenterrain + 30 cm. Als deren Bekrönung sind nur Bohlenzäune, Spriegelzäune und Hecken zulässig, Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.
- 8.4 Für die Unterbringung von Mülleimern müssen, möglichst in baulicher Verbindung mit Einfahrtstörpfeilern, Mauerscheiben oder Bepflanzungen so angeordnet werden, daß Mülleimer vom Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

9. Baugrundstücke

- 9.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

10. Nichtbebaubare Grundstücke

- 10.1 Der Kinderspielplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes, er darf nicht als Wohnbaugrundstück zweckentfremdet werden und ist, mit Ausnahme eines Spielhäuschens in kindgemäßen Ausmaßen, unbebaubar.

11. Verkehrsflächen

- 11.1 Die Wohnstraßen mit einseitig angeordneten Bürgersteigen haben eine Fahrbahn von 550 cm Breite, die Bürgersteige von 150 cm.
- 11.2 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen wird im Straßenbauprojekt festgelegt, die jetzt bestehenden Höhenlagen und Geländegefälle werden beim Ausbau nur sehr geringfügig verändert werden. Die in der Planurkunde eingetragenen Höhenlinien sind durch Vermessen festgestellt.

12. Leitungsführung

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

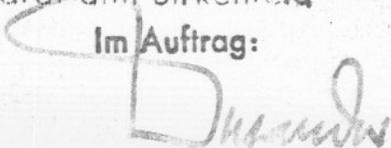
**Genehmigt!**

**Gehört zur Verfügung vom**

8.9.1971 Az. 64/610-13

Landratsamt Birkenfeld

Im Auftrag:

  
Oberbaurat



Teil - Kostenschätzung

für das Neubaugebiet Allenbach  
 Bebauungsplan "Auf der Hirtenwies"

I. Planung und Vermessung

|            |           |    |
|------------|-----------|----|
| Planung    | 1.400,--  | DM |
| Vermessung | 15.000,-- | DM |

II. Straßen

|     |        |  |         |            |    |
|-----|--------|--|---------|------------|----|
| 1.  | 795,-- | lfdm. Straße, 5,50 m breit   | 240,--  | 190.800,-- | DM |
| 2.  | 200,-- | qm Parkfläche  | 25,--   | 5.000,--   | DM |
| 3.  | 40,--  | lfdm. Tiefbordsteine zur Einfas-<br>sung von Grünflächen entlang der<br>Straße       | 20,--   | 800,--     | DM |
| 4.  | 160,-- | lfdm. Bordsteine   | 25,--   | 4.000,--   | DM |
| 5.  | 30,--  | lfdm. Doppelrinne  | 28,--   | 840,--     | DM |
| 6.  | 800,-- | lfdm. Gehwege 1,50 m breit   | 50,--   | 40.000,--  | DM |
| 7.  |        | Beschilderung für Straßenverkehr   |         | 300,--     | DM |
| 8.  | 34     | Straßeneinläufe  | 390,--  | 10.880,--  | DM |
| 9.  | 400,-- | lfdm. Dränagen aus Betonfilter-<br>rohren $\phi$ 125 mit Filterpackung               | 22,--   | 8.800,--   | DM |
| 10. | 24     | Stck. Kontrollschächte, Schieber<br>u. Hydranten der neuen Straßen-<br>höhe anpassen | 50,--   | 1.200,--   | DM |
| 11. | 200,-- | lfdm. Entwässerungsgraben  | 6,--    | 1.200,--   | DM |
| 12. | 2      | Stck. Geröllfänge mit Anschluß-<br>leitungen an den Kanal                            | 1300,-- | 2.600,--   | DM |
| 13. |        | Planung, Bauleitung und Sonstiges  |         | 16.180,--  | DM |
|     |        |  |         | 299.000,-- | DM |
|     |        | 11 % Mehrwertsteuer  |         | 32.890,--  | DM |
|     |        |  |         | 331.890,-- | DM |

Hat vorgelegen

Landratsamt Birkenfeld

8. 9. 1971

II. Kanal

|    |        |  |                     |              |
|----|--------|--|---------------------|--------------|
| 1. | 315,-  | lfdm. Rohrgraben i.M. 2,50 m tief<br>einschl. Verbau                           | 65,--               | 20.475,-- DM |
| 2. | 165,-  | lfdm. wie vor, i. M. 2,00 m tief   | 55,--               | 9.075,-- DM  |
| 3. | 315,-- | lfdm. Steinzeugrohre $\phi$ 25 cm lie-<br>fern und verlegen                    | 35,--               | 11.025,-- DM |
| 4. | 165,-  | lfdm. Betonrohre $\phi$ 30 cm, sonst<br>wie vor                                | 30,--               | 4.950,-- DM  |
| 5. | 9      | Stck. Kontrollschächte i.M. 2,50<br>m tief                                     | 650,--              | 5.850,-- DM  |
| 6. | 4      | Stck. dto. i.M. 2,00<br>m tief   | 600,--              | 2.400,-- DM  |
| 7. | 3      | Stck. Anschlüsse an bestehende<br>Kanäle herstellen                            | 50,--               | 150,-- DM    |
| 8. | 55     | Stück Hausanschlüsse für Kanal<br>innerhalb des Straßenkörpers her-<br>stellen | 290,--              | 15.950,-- DM |
| 9. |        | Planung, Bauleitung und Sonstiges  |                     | 4.125,-- DM  |
|    |        |  |                     | -----        |
|    |        |  |                     | 74.000,-- DM |
|    |        |  | 11 % Mehrwertsteuer | 8.140,-- DM  |
|    |        |  |                     | -----        |
|    |        |  |                     | 82.140,-- DM |
|    |        |  |                     | =====        |

Hat vorgelegen  
Landratsamt Birkenfeld  
8. 9. 1931