

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan "Auf'm Breitenfeld" der Gemeinde Dickesbach

- - -

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 Dickesbach

Parzellen 152/2 teilw., 204/1, 196/1, 195/1, 194/1, 193/1 teilw., 192/2 teilw., 191/1, 180/1 teilw., 185/1 teilw., 188/1 teilw., 235/1 teilw., 189/1, 190/1, 198/1, 199/1, 203/1, 200/1 teilw., 253/1 teilw., 246/1 teilw.

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 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 der 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.
- 5.2 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 Grundstück ist durch die Baugrenze (blau) eingefafßt; die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar, es sei denn, mit Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 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, sofern in der Planurkunde keine andere Firstrichtung vorgesehen ist. Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG:

Ziffer 8.2 des Textes zur Planurkunde sowie das auf der Planurkunde enthaltene Querprofil im Maßstab 1 : 250 werden für die hangseitig gelegenen fünf Baugrundstücke insoweit geändert, als die Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses im Mittel nicht höher als 100 cm über der Höhe der fertigen Straße liegen darf.

Genehmigung der Kreisverwaltung Birkenfeld vom 12. 7. 1979

- Az.: 60/610-13 -

Herrstein, den 1. Oktober 1979

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein

Im Auftrag:

(Schneider)



- 8.2 Bei den von der Straße bergseitig gelegenen Grundstücken darf die Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses (LBO § 2), bergseitig der Bauten, nicht höher als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei den von der Straße hangseitig gelegenen Grundstücken darf die Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses (LBO § 2) nicht höher als 40 cm über der Höhe der fertigen Straße liegen.

9. Gestaltung

- 9.1 Die Dachneigung darf bei eingeschossigen Bauten 0 bis 45° und bei zweigeschossigen Bauten 0 - 30° betragen. Dämpfung sind unzulässig.
- 9.2 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sein, sie müssen mindestens besandet oder bekieselt 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 als 30 cm über Straßenoberkante sein. Als deren Bekrönung sind nur Bohlen- und Spriegelzäune und Hecken zulässig; Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.

10. Baugrundstücke

- 10.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

11. Verkehrsflächen

- 11.1 Die Straße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitig 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 31. Oktober 1973

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein
- Bauabteilung -

Buch
(Buch)

Bauingenieur (grad.)

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

21. Aug. 1974 Az. 63/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

Im Auftrag:



[Signature]
Oberbaurat