

## Text zur Planurkunde

### zum Bebauungsplan "Erweiterung Auf dem kleinen Flur" der Ortsgemeinde Gerach

#### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGB1. I S. 949)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763)

#### 2. Geltungsbereich

- 2.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde stark schwarz gestrichelt eingetragen.
- 2.2 Die in den Bebauungsplan fallenden Grundstücke sind in der Satzung zum Bebauungsplan aufgeführt.

#### 3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" - WA - entsprechend § 4 BauNVO.
- 3.2 Gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO sind zulässig:
  - a) Wohngebäude,
  - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 3.3 Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind folgende Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Im Baugebiet darf bis zu zwei 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                      |

4.2 Gemäß § 17 Absatz 5 BauNVO ist für Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine Überschreitung der Vollgeschosse um ein Vollgeschosß ausnahmsweise zulässig, sofern die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

4.3 Welche Geschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, richtet sich nach den Vorschriften des § 2 Absatz 4 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO), wobei als Geländeoberfläche die natürliche Oberfläche des umgebenden Geländes anzunehmen ist.

## 5. Bauweise

5.1 Es gilt offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

## 6. Garagen und Stellplätze

6.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Bauweise und ähnliche Grenzabstände. Blechgaragen sind nicht zulässig.

6.2 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

## 7. Nebenanlagen

7.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Anlagen oder Einrichtungen nach § 14 zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

7.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasserbeseitigung) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## 8. Überbaubare Grundstücksflächen

8.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze (blau) eingefaßt. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 6 sowie für Nebenanlagen gemäß Ziffer 7.2.

## 9. Stellung der baulichen Anlagen

9.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

## 10. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Absatz 4 BBauG in Verbindung mit § 124 LBauO und der Landesverordnung vom 4.2.1969)

- 10.1 Im Baugebiet sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 0 - 40°.
- 10.2 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sein. Sie müssen mindestens besandet oder bekieset sein. Sattel- und Walmdächer sind dunkelgetönt einzudecken.
- 10.3 Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergärten angelegt werden.
- 10.4 Einfriedigungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,20 m, im übrigen nicht höher als 1,80 m, sein. Als Bekrönung sind Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht straßenseitig unzulässig.

## 11. Baugrundstücke

- 11.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite 27,00 m, die Mindestdiefe im Mittel 26,00 m.

## 12. Verkehrsflächen

- 12.1 Die Erschließungsanlage erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einen beidseitigen Bürgersteig, der in Verlängerung der Bergstraße je 1,25 m und an der eigentlichen Erschließungsstraße je 1,50 m breit sein wird. Außerdem ist ein 2,00 m breiter Fußweg zum geplanten Sport- und Spielgelände vorgesehen.
- 12.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

## 13. Leitungsführung

- 13.1 Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung und Kanalisation sowie die Erdverkabelungen für Elektrizität und Telefon erfolgen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

## 14. Schutzstreifen

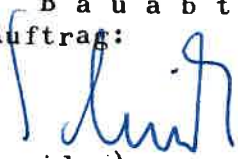
- 14.1 Der in der Planurkunde ausgewiesene Schutzstreifen für die Freileitung des Eltwerkes ist in einer Gesamtbreite von 15,00 m von einer Bebauung über 3,00 m Höhe und leitungsgefährdendem Baumwuchs freizuhalten.

Aufgestellt:

Herrstein, den 11. Dezember 1979

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein  
- Bauabteilung -

Im Auftrag:

  
(Schneider)

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

24.6. 1980 Az: 60/610-13



Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung

  
Oberregierungsrat