

Text zur Planurkunde

**zum Bebauungsplan
"Auf dem kleinen Flur"
der Ortsgemeinde Gerach**

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- 1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132)
- 1.3. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307).

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 2.2. Gemäß § 4 Abs. 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltungen
- 2.4. Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
 - a) Tankstellen
 - b) Gartenbaubetriebe

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

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

4. Bauweise

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

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2. Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird.
- 5.3. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4. Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,0m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

6. Nebenanlagen

- 6.1. 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.
- 6.2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) 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 Absatz 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

- 6.3. 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

- 7.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefaßt. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 5 sowie für Nebenanlagen gemäß Ziffer 6.2. und 6.3..

Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

8. Stellung der baulichen Anlagen

- 8.1. Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

9. Bauliche Gestaltung

(Ermächtigungsgrundlage siehe Ziffer 1.3. des Textes zur Planurkunde)

- 9.1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

Es ist eine Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m sind nur bei einem Ausbau des Dachraumes als Vollgeschoß erlaubt. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.

Bei ungleichen Dachneigungen gilt als Höchstwert die Summe beider Dachneigungen geteilt durch zwei.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkel getönt ausgeführt werden. Wellblecheindeckungen sind unzulässig.

- 9.2. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

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

- 9.3. Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,20m, im übrigen nicht höher als 1,80m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

10. Grünordnerische Maßnahmen

- 10.1. Die Flächen, bei denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern notwendig und vorgesehen ist oder eine Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern besteht (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind in der Bebauungsplanurkunde entsprechend der Planzeichenverordnung (PlzVO) dargestellt. Alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich in heimischen Laubholzarten vorzunehmen (siehe auch Pflanzenliste, Ziffer 11.1.)

- 10.2. Die im Plan als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksteile sowie die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hof- bzw. Terrassenflächen benutzt werden, gemäß § 23 LBauO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Flächen herzurichten. Bei Anpflanzung von Gehölzen sollen überwiegend heimische Laubgehölze berücksichtigt werden.

11. Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 11.1. Soweit auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind folgende einheimische Laubehölze zu verwenden:

Weißdorn	-Crataegus monogyna
Hasel	-Corylus avellana
Schwarzer Holunder	-Sambucus nigra
Salweide	-Salix caprea
Feldahorn	-Acer campestre
	-Solitär-
Eberesche	-Sorbus aucuparia
	- Solitär-
Schwarzdorn	-Prunus spinosa
Obstbaum	-Hochstamm- "Alte Sorte"

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist die Anpflanzung von sechs Laubbaum-Hochstämmen im Bereich der neuen Verkehrsflächen geplant (siehe Planurkunde).

- 11.2 Als Ersatzmaßnahme wird die Anpflanzung von 22 hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten auf den gemeindeeigenen Parzellen 11/2, 17/4 und 18/2 festgesetzt.
- 11.3 Zur Eingriffsminimierung wird die Erhaltung der nördlich des Plangebietes auf dem Grundstück Parz. 13/1 vorhandene Baum- und Gebüschgruppe festgesetzt.

12. Verkehrsflächen

- 12.1. Die Breiten der Erschließungsanlagen sind in der Bebauungsplanurkunde angegeben.
- 12.2. Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

13. Leitungsführung

- 13.1. Die Führung der Leitungen zur Wasserversorgung, Kanalisation, Elektrizität und Telefon erfolgt im wesentlichen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

ausgefertigt:

Gerach, den **02. April 1992**
Ortsgemeinde Gerach



Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

30.03.1992 Az.: 626/610-13



Kreisverwaltung Birkfeld


Oberbaurat