

## Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan "Im Kurzstück" der Ortsgemeinde Mackenrodt

### 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)
- 1.3 § 124 in Verbindung mit § 129 Absatz 4 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. 2. 1974 (GVBl. S. 53) in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4. 2. 1969 (GVBl. S. 78)

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 2.2 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.
- 2.3 Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind folgende Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Baugebiet darf bis zu zwei Vollgeschossen gebaut werden. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Vollgeschosse	1	2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4	0,8

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

3.3 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Absatz 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, wobei als Geländeoberfläche die natürliche Oberfläche des umgebenden Geländes gilt.

#### 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 Bauweise und ähnliche Grenzabstände. Blechgaragen sind nicht zulässig.

5.2 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften. Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.

5.3 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

#### 6. Nebenanlagen

6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Anlagen 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 Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

#### 7. Überbaubare Grundstücksflächen

7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen abgegrenzt. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht bebaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 5 sowie für Nebenanlagen gemäß Ziffer 6.2. Die Abstände untereinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO.

#### 8. Stellung der baulichen Anlagen

8.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

## 9. Sonstige Gestaltung

- 9.1 Die im Plan als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksteile sowie die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hofflächen genutzt werden, gemäß § 23 LBauO als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen herzurichten. Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden.
- 9.2 Einfriedungen 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 (Ermächtigungsgrundlage siehe Ziffer 1.3 des Textes zur Planurkunde).

## 10. Baugrundstücke

- 10.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 850 m<sup>2</sup>. Die Mindestbreite wird auf 23,00 m, die Mindestdiefe auf 27,00 m festgesetzt.

## 11. Verkehrsflächen

- 11.1 Die Erschließungsanlagen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m (+ 0,50 m) sowie einen einseitigen Bürgersteig von 1,50 m Breite. Am Ende der Erschließungsstraße sind ein Wendehammer von 15,00 m Tiefe sowie vier öffentliche Stellplätze eingeplant, im Kurvenbereich weitere vier öffentliche Stellplätze eingeplant.
- 11.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

## 12. Leitungsführung

- 12.1 Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung, Kanalisation sowie Erdverkabelung für Elektrizität und Telefon erfolgt, soweit möglich, in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Genehmigt!

Mackenrodt, den 1. Februar 1982

Ortsgemeinde Mackenrodt

  
Ortsbürgermeister



Gehört zur Verfügung vom

18.7.1983 Az.: 60-610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung



  
Leitender Kreisrechtsdirektor