

Bebauungsplan "Unter dem Dorf" der Ortsgemeinde Schauren
vom 28.05.1982

gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. S. 3617) und der Änderung zum Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)

Text zur Bebauungsplanurkunde:

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- 1.1 §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33, 39 b u. h und § 125 der baurechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256) und Änderung des BBauG vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) -
- 1.2 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) - §§ 1 - 23 - in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) -
- 1.3 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (§§ 17 - 23) -
- 1.4 § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.02.1974 -
- 1.5 § 3 Abs. 2, § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.06.1974 (GVBl. Nr. 10, S. 147) -
- 1.6 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I. S. 721) -
- 1.7 §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21).
- 1.8 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung:

Maße der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:

Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 u. 2) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 (3) Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO aufgeführte Ausnahme nicht zulässig (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die II-geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Kellergeschoß - im Sinne des § 2 (4) LBauO - handelt.

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO

Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO:

Im Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) gilt gemäß § 22 (2) der BauNVO offene Bauweise, wonach Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die durch Symbol dargestellte Hauptgebäudeorientierung (Firstrichtung) ist verbindlich.

5. Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

6. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO vom 15.09.1977:

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.

7. Unbebaute Flächen (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

8. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO vom 15. Sept. 1977:

8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze.

- 8.2 Nebenanlagen, die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
9. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziff. 4 BBauG sowie § 12 und § 23 (5) BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen -GarVO - :
- 9.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
- 9.2 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.
- 9.3 Blechgaragen sind nicht zulässig.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 123 (1) und § 124 (1) LBauO, der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S 78) und § 129 (4) LBauO).

1. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände hinausragen - gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude - Gelände.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grelle oder stark leuchtende Farben zu vermeiden.

3. Dachgestaltung

3.1 Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl geneigte als auch Flachdächer zulässig.

3.2 Dachneigung und -Gestaltung

Bei I-geschossiger Bauweise -im aufgehenden Mauerwerk- ist eine Dachneigung von 12° - 50° zulässig. Drempel (Kniestock von max. 0,75 m sind erlaubt. *geändert 04.03.1987*

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzubehalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.

Für Gebäude mit II Vollgeschossen - im aufgehenden Mauerwerk - wird die Dachneigung auf 20° - 30° festgesetzt.

Drempel sind hier nicht gestattet.

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

4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

5. Sichtflächen und Einfriedungen

5.1 Sichtflächen

Die Bepflanzung im Bereich der Sichtfelder ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig.

Schauren, den 18.5.82

Ortsgemeinde Schauren



H. Wenz
Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

25.7.1984 **Az:** 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

Im Auftrag:

Herlen
Oberbaurat

