

## Text zur Planurkunde

### zum Bebauungsplan "Auf der Vogelsheck" der Gemeinde Schmidthachenbach

- - -

#### 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  
aus Flur 9 die Parzellen: Teil von 109, Teil von 144/1 (Weg);  
aus Flur 10 die Parzellen: Teil von 198 (Weg), 137, 138, 139, Teil von 164, Teil von 163, 162, 226 (Weg), Teil von 161, Teil von 219 (Weg), 222 (Weg), 152, 153, 154, 155, 156, 157, 220 (Weg), 158, 159 und 160.

#### 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 und der vorhandene natürliche Geländeverlauf nicht geändert wird.

- 3.3 Es gilt zweigeschossige Bauweise als Höchstwert. Eine Überschreitung der Geschoßzahl bis zu drei Vollgeschossen ist nur zulässig bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 31 Absatz 1 BBauG). Als Vollgeschosse gelten

entsprechend § 2 Absatz 4 LBO Rheinland-Pfalz alle Geschosse, die 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 Garagen sind im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den Wohn- und Betriebsgebäuden zu errichten. Die Errichtung von Garagen im Bauwich ist nur 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, sonst nicht. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 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 Baulinie (rot) und die Baugrenze (blau) eingefaßt; die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

#### 8. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen

- 8.1 Die Stellung der Bauten mit der größten Länge parallel zur in der Planurkunde angegebenen Firstrichtung (F) ist verbindlich. Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.
- 8.2 Bei den von der Straße hangseitig gelegenen Grundstücken darf die OK Fußboden des ersten Vollgeschosses nicht höher als 40 cm über der fertigen Straße liegen.

vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG:

1. Die am Anfang der Flurstraße ausgewiesenen Parkplätze entfallen.
2. Der 12 Meter breite Schutzstreifen für eine Starkstromleitung über die ersten beiden Grundstücke an der Flurstraße sowie über das Baugrundstück im Kreuzungsbereich Flurstr./Talstr. entfällt. Durch den Wegfall dieses Schutzstreifens können die überbaubaren Flächen der ersten beiden Baugrundstücke an der Flurstraße erweitert werden.
3. Die bei vier Baugrundstücken zwischen Flurstr. und Talstr. ausgewiesene Baulinie wird in eine Baugrenze umgewandelt. Außerdem werden die Baugrenzen bei allen Grundstücken zwischen der Flurstr. und der Talstr. durchgehend dargestellt, so daß sich die seith. Grenzabstände allein nach der Landesbauordnung richten.
4. Die Fahrbahnbreite für die Ringstraße wird von 5,50 m auf 5 m, die Bürgersteigbreite für die Ringstr. von 1,50 m auf 1,25 m verringert. Ziffer 12.1 des Textes zur Planurkunde wird entsprechend geändert.

Herrstein, den 20.12.1984

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein

Im Auftrag

Schneider

(S)

Bei ~~den~~ von der Straße bergseitig gelegenen Grundstücken darf die OK Fußboden des ersten Vollgeschosses nicht höher als 40 cm über dem natürlichen Gelände, bergseitig der Bauten gemessen, liegen.

## 9. Gestaltung

- 9.1 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sein, sie müssen mindestens besandet oder bekiest sein; Sattel- und Walmdächer sind dunkelgetönt einzudecken.
- 9.2 Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden.
- 9.3 Feste Einfriedigungen dürfen an der Straßenseite nicht höher sein als der Höhenunterschied zwischen Straßenoberkante und Gartenterrain + 30 cm. Als deren Bekrönung sind nur Bohlen- und Spriegelzäune und Hecken zulässig; Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.
- 9.4 Die Unterbringung der Mülleimer muß so angeordnet werden, daß diese, verdeckt durch Einfahrtstorpfeiler, Mauerscheiben oder Bepflanzung, vom Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

## 10. Baugrundstücke

- 10.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.

## 11. Nichtbebaubare Grundstücke

- 11.1 Der Kinderspielplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes, er darf nicht als Wohnbaugrundstück zweckentfremdet werden und ist, mit Ausnahme eines Spielhäuschens in kindgemäßen Ausmaßen, unbebaubar.

## 12. Verkehrsflächen

- 12.1 Die Straßen "Flurstraße" und "Ringstraße" haben eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, die Bürgersteige (beidseitig der Fahrbahn) sind 1,50 m breit. Die "Talstraße" hat eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und einen Bürgersteig (einseitig) von 1,50 m Breite.
- 12.2 Die Höhenlage der anaufähigen Verkehrsfläche wird im Straßenbauprojekt festgelegt, die jetzt bestehenden Höhenlagen und Geländegefälle werden beim Ausbau nur sehr geringfügig verändert werden. Die in der Planurkunde eingetragenen Höhenlinien sind durch Vermessung festgestellt.

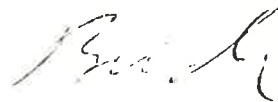
13. Leitungsführung

13.1 Die Führung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufgestellt:

6581 Herrstein (Nahe), den 23. November 1972

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein  
- Bauabteilung -



(Buch)

Bauingenieur (grad.)

Genehmigt

Gehört zur Verfügung vom

11. 5. 1973 Az. 63/610-13

Landratsamt Birkenfeld



Im Auftrag:



Oberbürger