siehe 3. Änderung vom 12.03.1997
sowie 6. Änderung vom 07.06.2016
(Änderung der textlichen Festsetzungen)

Text zum Bebauungsplan "Bergweg" der Ortsgemeinde Rhaunen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO), Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet" - WA - (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind neben den in § 4 (2) zulässigen Vorhaben auch ausnahmsweise gem. § 4 (3) BauNVO die in Ziffer 1 (Betriebe des Beherberungsgewerbes) und Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) aufgeführten Anlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

Vollgeschosse	GRZ	GFZ
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,9

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.

Es gilt zweigeschossige Bauweise als Höchstwert.

Eine Überschreitung der Geschoßzahl gem. § 17 (5) BauNVO bis zu 3 Vollgeschossen kann ausnahmsweise bei Betrieben des Beherberungsgewerbes zugelassen werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2, BBauG)

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2, BBauG)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blau) eingefaßt; die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2, BBauG)

Die Stellung der Bauten ist durch die Firstrichtung in der Planurkunde angegeben.

Die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind im Querprofil im Maßstab 1 : 250 in der Planurkunde eingetragen und dürfen nicht überschritten werden. Bei der Errichtung baulicher Anlagen soll die Oberfläche der Grundstücke erhalten und in ihrer Höhenlage unverändert bleiben (§ 21 Abs. 1 LBauO). Die Planurkunde enthält verbindliche Festlegungen über die höchstzulässige sichtbare Sockelhöhe der Wohnbauten (höchste Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und Oberkante Terrain).

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4, BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 (4) BBauG in Verbindung mit §§123 und 124 LBauO

2.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Walmdächer und hieraus abgeleitete Formen zulässig.
Die Dächer sind dunkel getönt einzudecken.
Flachdächer sind zulässig und dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sein; sie müssen mindestens besandet oder bekiest werden.

2.2 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 9 (1), § 15 in Verbindung mit § 23 und 24 LBauO

Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden.

Feste Einfriedungen dürfen an der Straßenseite nicht höher sein als der Höhenunterschied zwischen Straßenoberkante und Gartenterrain + 30 cm. Als deren Bekrönung sind nur Bohlenzäune, Spriegelzäune und Hecken zulässig, Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.

Für die Unterbringung von Mülleimern müssen, möglichst in baulicher Verbindung mit Einfahrtstorpfeilern, Mauerscheiben oder Bepflanzungen so angeordnet werden, daß Mülleimer vom Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BBauG

Das Baugebiet liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Rhaunen und umfaßt Teile der Flure 4, 28 und 29; es hat die Bezeichnung "Bergweg".

Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

6572 Rhaunen, den 20. Jan. 1981

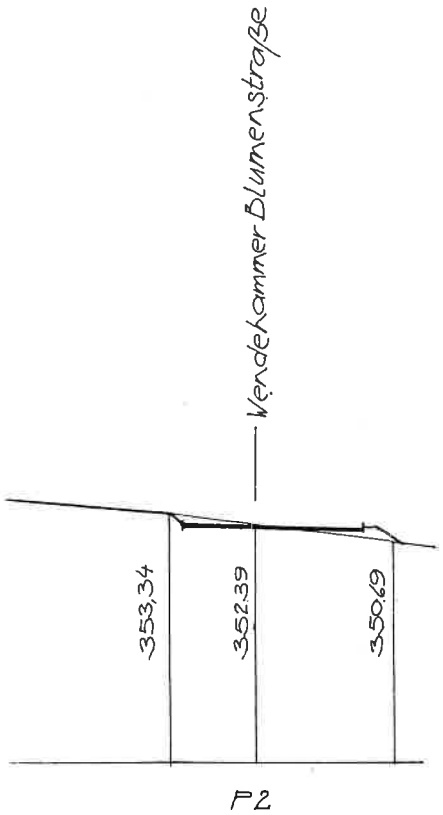
Genehmigt!
Gehört zur Verfügung vom
14. Jan. 1981 Az.: 60/610-13
Kreisverwaltung Birkenfeld
In Vertretung
Oberregierungsrat

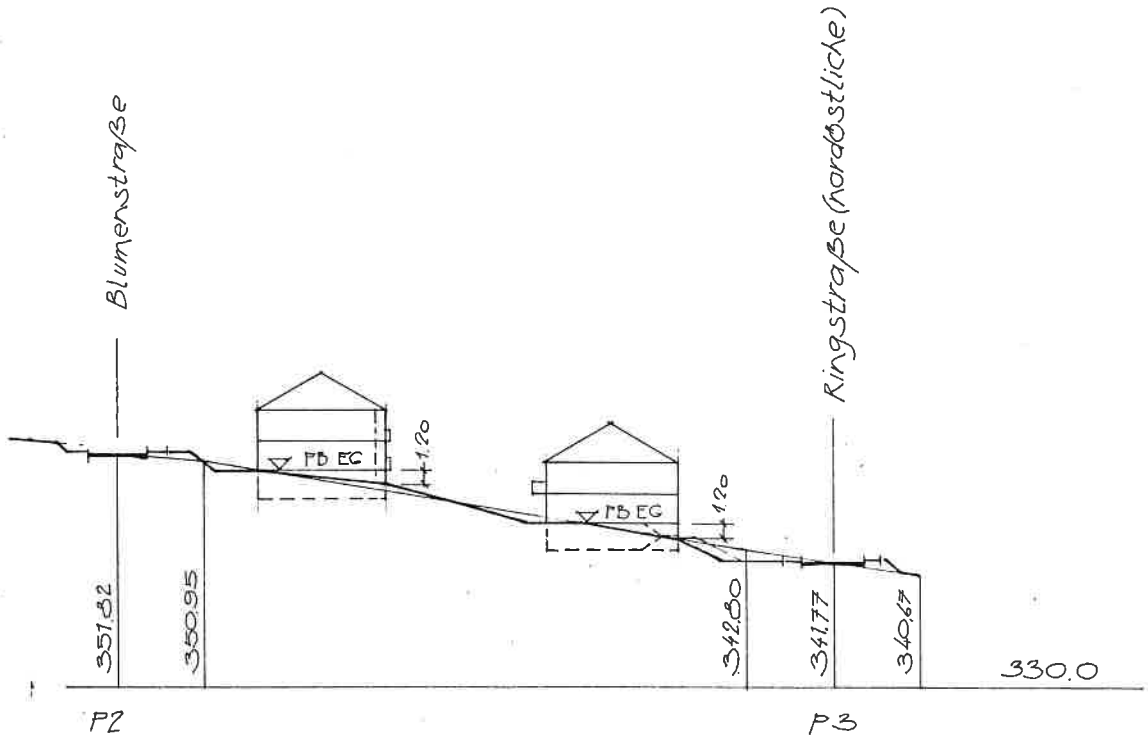
Ortsgemeinde Rhaunen

Geib
Ortsbürgermeister

Gemeinde Rhaunen
Verbandsgem. Rhaunen

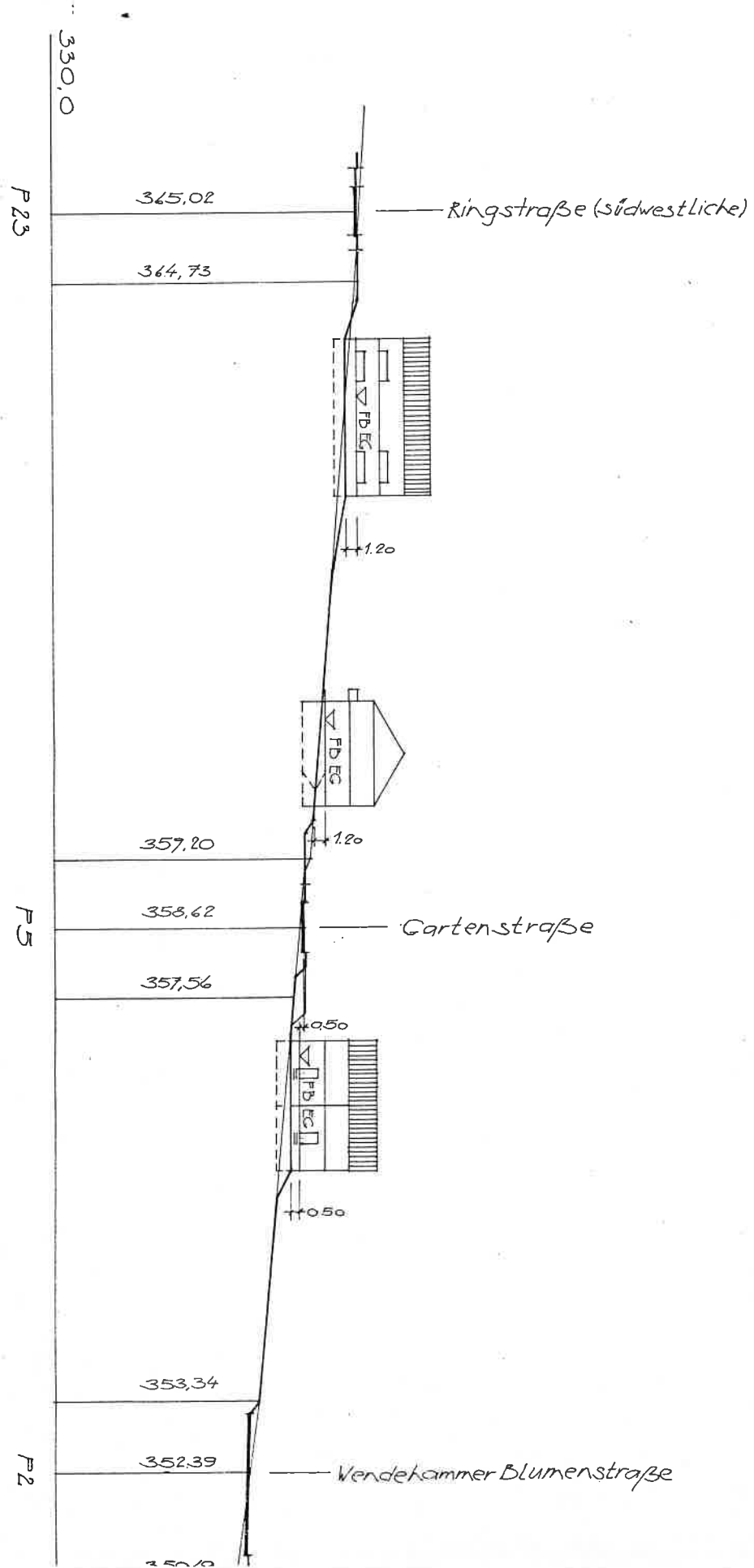
Kreisverwaltung Birkenfeld





BAUGEBIET „BERGWEG" / RHAUNEN
HÖHENSCHNITTE M / 1:500

BAYER INGENIEURGES. MBH
FISCHERSTR. 36 TEL. 61046
6750 KAISERSLAUTERN


330,0
P 23
365,02
364,73
Ringstraße (südwestliche)
FD EG
1.20
FD EG
1.20
357,20
P 5
358,62
Gartenstraße
357,56
0.50
FD EG
0.50
353,34
P 2
352,39
Wendehammer Blumenstraße