

Kopie / Auszug vom

Bebauungsplan „Büchenbeuren-Ost “ der Ortsgemeinde Büchenbeuren

Rechtszustand: **Rechtsverbindlich** Fassung: **Ursprungsfassung** Stand: _____

Rechtsgrundlagen:

- u.a.
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 25.11.1969 (GVBl. S. 181)

Textfestsetzungen:

§ 1

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 BGBl. I S. 1238 festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Höchstmaße des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Als Berechnungsgrundlagen werden festgesetzt:

- a) die Geschoßflächenzahl
- b) die Grundflächenzahl
- c) die Zahl der Vollgeschosse

Alle Gebäude können bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die ~~Definition~~ Definition eines Vollgeschosses ergibt sich gemäß § 18 BauNVO aus § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung.

§ 3

Bauweise

Für das gesamte Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baulinie und Baugrenzen festgelegt.

§ 5

Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ist bereits aus den bebauten Grundstücken ersichtlich. Bei nicht bebauten Grundstücken ist die Firstrichtung durch einen Pfeil angegeben.

§ 6

Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind bereits alle vermessen. Die Mindestgröße wird mit 600 m² festgesetzt.

§ 7

Flächen für Einstellplätze und Garagen

Zu den Wohngebäuden sind je nach Bedarf in genügender Anzahl Garagen und Einstellplätze zu erstellen. Die Garagen können im seitlichen Bauwuch, zwischen Baulinie und Baugrenze errichtet werden.

§ 8

Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Als öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen, sowie Parkflächen, Bürgersteige und die Fläche des Kinderspielplatzes.

§ 9

Grünflächen, Gärten und Bepflanzung

Außerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodendecke zu erhalten.

In dieser Fläche sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölzplantagen vorzunehmen. Es bleibt dem jeweiligen Privateigentümer überlassen, welche Arten von Bäumen er aussucht. Auch Obstbäume können in diesem Bereich angepflanzt werden.

§ 10

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Nebengebäude in primitivbauweise sind nicht zulässig.
- 2) Die Außenwände sind zu verputzen und in hellgetönten Farben dem Straßenbild und dem Bild der übrigen Bebauung anzupassen. Einzelne Bauteile an den Wohngebäuden können mit Klinkern, Holz, Natursteinen usw. verkleidet werden.

- 3) Bei den zweigeschossigen Wohngebäuden ist ein Kniestock bis zu 0,50 m zulässig. Die Dachneigung bei den zweigeschossigen Bauten darf 38 bis 40° nicht übersteigen. Der Dachausbau ist zulässig, falls die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Wohngebäude sind auf eine Sockelhöhe von 0,50 m über Straßenkrone gemessen an der oberen Seite des Hauses zu erstellen.

- 4) Alle Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

§ 11

Einfriedung

Als Einfriedung sind zugelassen:

Lebende Hecken, Mauern bis zu 0,50 m Höhe mit daraufstehenden Gittern, die eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einfache Einfriedungen (z.B. Maschendraht) zulässig.






§ 12

Ausnahmen

Das Landratsamt des Rhein-Hunsrück-Kreises als Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von den Vorschriften des § 10 Abs. 3 und Abs. 4 zulassen, wenn die Abweichung in gestalterischer Hinsicht auch im Hinblick auf die zu wahrende Einheit des Baugebietes keine Beeinträchtigung ergeben würde.

Die Zulassung von Ausnahmen von der Vorschrift des § 10 Abs. 4 umfaßt die Zulassung von Walmdächern sofern dies nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich ist.

Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung:		8. Oberirdische Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen:	
	1.1. Wohnbauflächen		
	1.1.1. Kleinsiedlungsgebiete	9. Grünflächen:	
	1.1.2. Reine Wohngebiete		
	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete	Grünflächen	
	1.2. Gemischte Bauflächen	Darstellung der jeweiligen Art:	
	1.2.1. Dorfgebiete		Parkanlage
	1.2.2. Mischgebiete		Zeltplatz
	1.2.3. Kerngebiet		Badeplatz
			Friedhof
			Dauerkleingarten
			Sportplatz
			Spielfeld

2. Maß der baulichen Nutzung:

- z. B. III 2.1. Zahl der Vollgeschosse
- z. B. III als Höchstgrenze zwingend
- z. B. 0,4 2.2. Grundflächenzahl
- z. B. 0,7 2.3. Geschossflächenzahl
- z. B. 3,0 2.4. Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 3.1. Offene Bauweise
- △ 3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ 3.1.2. nur Hausgruppen zulässig
- g 3.2. Geschlossene Bauweise
- 3.3. Baulinie
- 3.4. Baugrenze

4. Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf:



Darstellung der jeweiligen Art der baulichen Anlagen:

- Verwaltungsgebäude
- ▲ Schule
- ⊕ Krankenhaus
- ⊞ Theater
- 🏠 Jugendheim
Jugendherberge
- ✉ Post
- ✝ Kirche
- ♨ Hallenbad
- 👶 Kindergarten
- 🛡 Schutzraum
- F Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr:

- 5.1. Autobahnen usw.
- 5.2. sonstige Hauptverkehrsstr.

6. Verkehrsflächen:

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- P öfftl. Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie usw.

12. Flächen für Land- und Forstwirtschaft:

- 12.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 12.2. Flächen für die Forstwirtschaft
- 12.3. Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- 13.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen

Festsetzung der jeweiligen Art der Anlagen:

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen

- Hotel 13.2. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, z. B. Hotel
- 13.3. Mit Gen.-Fahr- und Lärmschutzzonen zu belastende Flächen
- 13.4. Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke
- 13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 13.6. Grenze des Bebauungsplanes
- 13.7. Von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche

14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:

- 14.1. Natur- und Landschaftsschutzflächen

Kennzeichnung der jeweiligen Art des Schutzes:

- L Landschaftsschutz
- N Naturschutz

- 14.2. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Kennzeichnung der jeweiligen Art der wasserrechtlichen Festsetzung:

- U Überschwemmungsgebiet
- Q Quellenschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet

7. Flächen für Versorgungsanlagen:

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Abwasser- bzw. Abfallstoffbeseitigung 

Darstellung der jeweiligen Art der Anlagen:

 Elektrizitätswerk	 Fernheizwerk
 Gaswerk	 Wasserwerk
 Wasserbehälter	 Umspannwerk
 Umformstation	 Brunnen
 Pumpwerk	 Kläranlage
 Müllbeseitigungsanlage	

14.3. Sanierungsgebiete 

14.4. Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung 

14.5. Sonderflächen 

14.6. Bahnanlagen 

14.7. Luftverkehrsflächen 

Kennzeichnung der jeweiligen Art der Anlagen:

 Flughafen	 Landeplatz
 Segelfluggelände	

Planzeichnung:

- siehe Seite 6 -



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Landstraße I. O. N. F. B. L.

Auf der Solteher Seite

Um den auf der Huberbach

Auf den teuren Acker

Über der Delt

Auf Hegfeld

GRZ 04
GFZ 08
II

GRZ 04
GFZ 08
II

KINDERSPIELPLATZ

Hauptstraße

Wiesengrund