



Gestaltungsvorschlag für den Ausbau der geplanten Wohnwege



Katasteramtlich nicht erfaßter namenloser Vorfluter



Gestaltungsvorschlag für den Ausbau der Werner-Zwiebelberg-Straße

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
WA	II (EG-DG) - KG
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,6
Bauweise	Gesch. Dächer
0	gen. Dächer

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
- Geschoßflächenzahl GFZ, Grundflächenzahl GRZ (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
- KG Kellergeschöß (Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) Ziff. 2 BBAuG)
- EG Erdgeschöß
- DG Dachgeschöß
- offene Bauweise
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 und § 6 BBAuG)

- Straßenfläche
- befahrbarer Wohnweg
- Wirtschaftsweg
- Fußweg
- öffentliche Parkplätze (Standort)
- Straßenbegrenzungslinie
- Trafostation
- Wasserbehälter
- Abwasserleitung

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 12, 13 und § 6 BBAuG)

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Ziff. 13 und § 6 BBAuG)

Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 und § 6 BBAuG)

- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsrgrün
- Spielplatz
- Parkanlage
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 (1) Ziff. 16 und § 6 BBAuG)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20, 25 und § 6 BBAuG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Sichtflächen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch (§ 9 (1) Ziff. 10 und § 6 BBAuG)
- Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Ziff. 26 und § 6 BBAuG)
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Ziff. 26 und § 6 BBAuG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) Ziff. 26 und § 6 BBAuG)
- Graben (§ 9 (1) Ziff. 26 und § 6 BBAuG)
- Wasserflächen (§ 9 (1) Ziff. 16 und § 6 BBAuG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- Böschung im Urgelände
- Flurgrenze



RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsmaßnahmen im Städtebau vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 940), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 33 und 126.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 81) vom 30. Juli 1961 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanVO 1981 und die DIN 19003.
- § 9 Abs. 4 BBAuG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBAuO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GVBl. S. 31), insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17.
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPLPG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GVBl. S. 66), insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982 (BGBl. I S. 281), insbesondere die §§ 41 und 50.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz) (DSchPG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Landesgesetz vom 7. Februar 1983 (GVBl. S. 17).

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (2) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 BBAuG).

2. MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBAuG ZAHL DER VOLLGESCHOSSE)

Im gesamten Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschöß (EG) und dem Dachgeschöß (DG) - festgesetzt. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschöß im Sinne des § 2 (4) Ziff. 2 LBAuO handelt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BBAuG und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Stellung der baulichen Anlage ist im Plan durch das (→) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BBAuG und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Dies gilt für Gartentuben, Schuppen, Geräteshäuschen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BBAuG)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BBAuG)

Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sich behindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBAuG)

Die Erdgeschößfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschößfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände hinausragen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (1) Ziff. 1 LBAuO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Einander angrenzende Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.

2. DACHGESTALTUNG (§ 123 (1) Ziff. 1 LBAuO)

DACHFORM

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit geneigtem Dach zu versehen oder unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes anzubringen.

DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind als Einzelgäuben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Giebelansatz einzuhalten. Die Traufe ist durchzuführen. Zwerchbauten dürfen ein Viertel der Traufbreite nicht überschreiten. Dachneigungen (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.

DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild vorhandenen (Schiefer und Pfannen) Zindeckung anzupassen.

3. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 123 (1) Ziff. 5 LBAuO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 123 (1) Ziff. 8 LBAuO)

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzaunen zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. IMMISSIONSSCHUTZ UND EINBINDUNG DES BAUGEBIETES (Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25b BBAuG)

Im Bereich "Am Klippgraben" ist der vorhandene feldgehölzartige Bewuchs zu erhalten, zu pflegen und im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung zu entwickeln. Das heißt, es darf kein Kahlschlag bei der forstlichen Bewirtschaftung durchgeführt werden; Arten- und Altersaufbau sollen verschiedenartig bleiben. Um zwischen vorhandenem Ortsbild "Auf Ehren" und dem neuen Wohnbereich eine sinnvolle Gliederung/Durchgrünung zu erhalten, ist die Zwischenfläche als öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand festgesetzt.

2. GEHÖLZPFLANZUNGEN IN ÖFFENTLICHEN RAUM (§ 9 (1) Ziff. 25a BBAuG)

Zur Gliederung und Begrünung des Straßenraumes sind an den im Straßenraum dargestellten Standorten Bäume I. und II. Größenordnung zu pflanzen, wobei ausschließlich einheimische Laubbholzarten zu verwenden sind: Tilia x vulgaris - Linde, Acer pseudo-platanus - Bergahorn, Sorbus aria - Mehlbeere. Die Anpflanzungspflichtigkeit gilt insbesondere auch für die Spielplätze sowie den Dorfplatz.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

den 19. Juni 1986
Katasteramt

AUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde hat am 2. MAI 1986 gem. § 2 (1) BBAuG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BBAuG am 19. Juni 1986 bekannt gemacht.

Am 19. JUNI 1986 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offertellung gem. § 2a (1) BBAuG beschlossen. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossene öffentliche Belegungen und sachverständigen Stellen bei der Planerstellung beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBAuG durchgeführt.

den 8. JULI 1986
Ortsgemeindeverwaltung

OFFENLAGE

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (1) BBAuG auf der Dauer eines Monats in der Zeit vom 1. JUNI 1986 bis 1. FEB. 1986 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegenden Ort und Dauer der Auslegung.

den 8. JULI 1986
Ortsgemeindeverwaltung

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan hat am 2. APRIL 1986 gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBAuG als Satzung.

den 8. JULI 1986
Ortsgemeindeverwaltung

BESCHLOSSEN

den 8. JULI 1986
Ortsgemeindeverwaltung

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBAuG durch Verfügung von Kirchberg/Kreisverwaltung Nr. 640-42-Ver.

den 28. Juli 1986
Simmern

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Nr. 640-42-Ver. vom 28. JULI 1986 ist am 8. OKT. 1986 gem. § 12 BBAuG öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in

Verbandsgemeindeverwaltung
6544 Kirchberg/Hunsrück

zu jedermanns Einsicht offenliegen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

den 8. OKT. 1986
Ortsgemeindeverwaltung

PLANUNGSBÜRO H. KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NORTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

BEBAUUNGSPLAN „IN DEN BIRKEN“
DER ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

ENTWURF: K. Karst
BEARBEITUNG: K. Karst
DATUM: MÄRZ 1986
MASSTAB: 1:1000