

T e x t

zum Bebauungsplan "Auf'm Bubenstück" der Ortsge- meinde Achtelsbach

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
 - 1.1 Das Baugebiet liegt nördlich der Ortslage Achtelsbach.
 - 1.2 Das Baugebiet umfaßt Teile der Flur 6 und 9 der Gemarkung Achtelsbach. Es hat die Bezeichnung "Auf'm Bubenstück".
 - 1.3 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 2.1 Gliederung in Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 2.2 Ausnahmen in den Baugebieten (§ 1 Abs. 6 - 8 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 (WA) BauNVO genannten Anlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.
 - 2.3 Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 u. 4 und § 12 BauNVO)

Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Blechgaragen sind nicht zulässig.
 - 2.4 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 2.41 Nebenanlagen sind nur unter den in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.
 - 2.42 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§ 16 - 20 BauNVO)

Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

<u>Vollgeschosse</u> (Z)	<u>Grundflächenzahl</u> (GRZ)	<u>Geschoßflächenzahl</u> (GFZ)
I	0,4	0,5
II	0,4	0,8

Die Geschößzahlen sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze in der Planurkunde festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

3.2 Ausnahmen (§ 17 Abs. 5 BauNVO)

Bei Dach- u. Kellerausbauten (Hangbebauung) sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse nur zulässig, wenn die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt offene Bauweise, zulässig ist die Errichtung von Einzel- u. Doppelhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere von Dachvorsprüngen, Balkonen, Veranden, Erkern, Terrassen, Kellerlichtschächten und Freitreppen vor die Baugrenze ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BBauG)

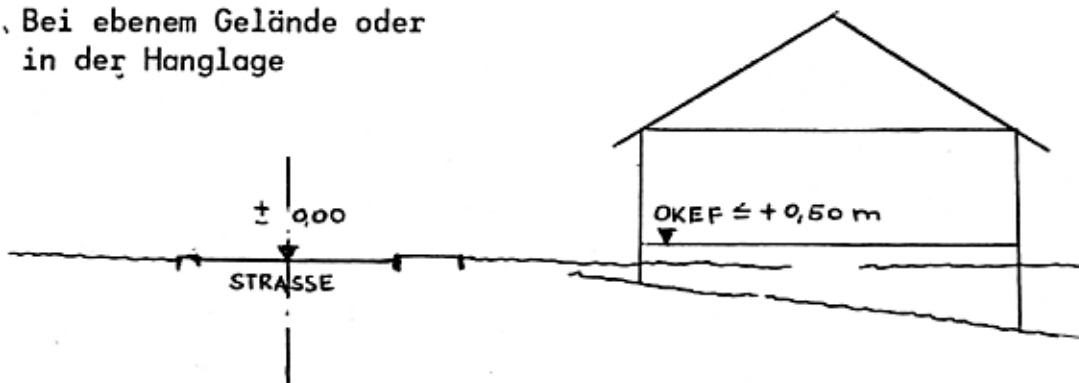
7.1 Firstrichtung

Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan nicht verbindlich.

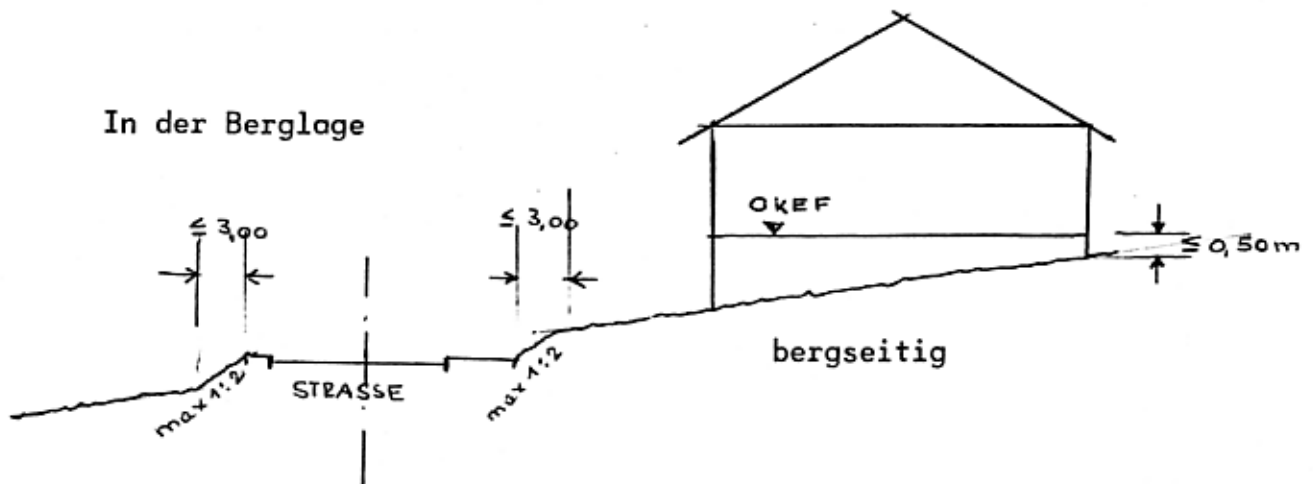
7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKEF) darf grundsätzlich nicht höher als 0,50 m über Straßenoberkante (Mitte) liegen, jedoch bei den bergseitig gelegenen Gebäuden mit freistehendem Kellergeschoß zur Straße höchstens 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichen Gelände, gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gelände-Gebäude.

Bei ebenem Gelände oder
in der Hanglage



In der Berglage



8. Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 550 qm betragen.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BBauG)

9.1 Maße

Die in der Planurkunde angegebenen Breitenmaße der öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.

9.2 Sichtdreiecke

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,50 m zulässig.

9.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Beim Bau der Erschließungsanlagen hat der jeweilige Grundstückseigentümer Aufschüttungen und Abtragungen (Böschungen) im Verhältnis von max. 1 : 2 bis 3,00 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie sowie Stützmauern auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

10. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BBauG)

Abwasserbeseitigungs- u. Wasserversorgungsanlagen

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

11. Grundstücksgestaltung, Grünflächen, Bepflanzung

11.1 Auffüllung und Abtrag

Das Gelände soll in seiner Form erhalten bleiben. Erdauf- und Erdabtragungen sind nur in geringfügigem Maße zulässig.

11.2 Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.

11.3 Art der Bepflanzung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher zu verwenden.

12. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.mit § 124 LBauO)

12.1 Dachform und Dachneigung

Für das gesamte Baugebiet sind als Dachformen Flach-, Sattel- oder Walmdächer erlaubt.

12.2 Einfriedigungen (§ 24 LBauO)

Die Einfriedigung der Vorgärten darf bis zu 0,50 m Höhe massiv oder als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m erfolgen. Rückwärtige Einfriedigungen dürfen als Hecken und Zäune bis 1,50 m Höhe erfolgen, wobei der massive Teil 0,50 m nicht überschreiten darf.

Bei den rückwärtigen Einfriedigungen an landwirtschaftlich genutzten Flächen muß ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m gewahrt werden.

Achtelsbach, den 1. JULI 1985

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

10.6.1985 Az.: 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld
In Vertretung

Oberregierungsrat

Ortsgemeinde Achtelsbach

Ortsbürgermeister

