

Text zur Planurkunde1. Begrenzung des Baugebietes

- 1.1 Die Begrenzung des Baugebietes "Unter dem Dorf" ist in der Planurkunde schwarz gestrichelt eingetragen.

Das Baugebiet schließt sich der Ortslage nordöstlich an und erstreckt sich bis zum Friedhof von Nockenthal.

- 1.2 Das Baugebiet soll entsprechend dem vorauszusehenden Bedarf erschlossen werden, beginnend an der Hofstelle Budewitz.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Entsprechend dem Bedarf vorwiegend an Wohngrundstücken wird das Baugebiet "Allgemeines Baugebiet" - WA nach § 4 BauNVO -.

- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind neben den in Absatz 2 als zulässig aufgeführten Bauvorhaben auch zulässig

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Betriebe.

- 2.3 Ausnahmsweise sind zulässig Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3, Ziffer 3 BauNVO) und sportliche Zwecke.

3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Garagen sind, im unmittelbaren Zusammenhang mit den Wohnbauten anzuordnen oder im Wohnhausbaukörper einzubauen. Die Errichtung von Garagen im Bauwich ist nur ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BBauG zulässig.

Blechgaragen sind unzulässig.

Bei den schräg zur Straße angeordneten Häusern darf je 1 Einzelgarage vor der Baugrenze und parallel zur Straße in nur 1,50 m Straßenabstand errichtet werden, sofern eine andere Lösung eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Stellplätze innerhalb der einzelnen Grundstücke sind so anzulegen, daß sie dem ruhenden Verkehr dienen und den fließenden Verkehr entlasten. Die Stellplätze bleiben unbebaut; Schutzdächer sind unzulässig.

Hat vorgelegen

Landratsamt Birkenfeld

16. Dez. 1968

- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind, neben den unter Pkt. 2 ~~genannten Anlagen~~, auch untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet nach § 14 BauNVO nicht widersprechen.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Zulässig sind Wohnbauten mit 1 und 2 Vollgeschossen. Darüber hinaus dürfen hangseitig freistehende Keller- geschoßzonen Aufenthaltsräume enthalten, wenn die Höchstnutzungsziffern nicht überschritten werden.

- 4.2 Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung:

Vollgeschosse	GRZ	GFZ
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,8

- 4.3 Ausnahmen von der Geschoßzahl bis zu 3 Vollgeschossen sind nur zulässig bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes und bei nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 31 Abs. 1 BBauG).

5. Bauweise

- 5.1 Es gilt offene Bauweise; zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die in der Planurkunde außerhalb der Baulinien und Baugrenzen gelegenen Flächen sind nichtüberbaubare Flächen; für geringe Überbauungen dieser Flächen von Gebäudeteilen gelten die Bestimmungen des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO.

7. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen

- 7.1 Die Stellung der Bauten mit der größten Länge parallel zur Baulinie ist verbindlich. Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.

Geringe Winkeländerungen der im Winkel zur Straße angeordneten Wohnbauten können zugelassen werden, wenn sie mit der Stellung der übrigen winklig stehenden Bauten in Einklang stehen.

Hat vorgelegen

- 3 -

Landratsamt Birkenfeld

16. Dez. 1968

- 7.2 Die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind im Querprofil i.M. 1 : 500 in der Planurkunde eingetragen und dürfen nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von Bauten müssen die Grundstücke in ihrer Höhenlage erhalten bleiben. Die höchstzulässige sichtbare Sockelhöhe der Wohnbauten (höchste Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und Oberkante Terrain) wird jeweils bergseitig und von unberührtem Gelände gemessen, mit 0,35 m festgesetzt.

8. Gestaltung

- 8.1 Die Materialwahl für die Außenflächen aller Bauten ist frei mit der Einschränkung, daß Wohn- und Nebengebäuden auf gleichem Grundstück aus ähnlichem Material und ähnlichem - dunkelgetöntem - Deckungsmaterial hergestellt sein müssen.
- 8.2 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt, sondern müssen mindestens besandet oder bekiest sein.
- 8.3 Die Länge der zulässigen mittig angeordneten Dachaufbauten darf vierzehntel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig bei einem Dachwinkel zwischen 40° und 50°.
- 8.41 Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden.
- 8.42 Feste Eindriedigungen 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 Darth- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.
- 8.43 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.

9. Baugrundstücke

- 9.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

Hat vorgelegen

- 4 -

Landratsamt Birkenfeld

16. Dez. 1968

10. Nichtbebaubare Grundstücke

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

11. Verkehrsflächen

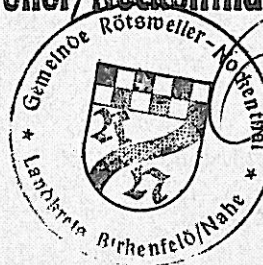
11.1 Die Wohnstraßen mit einseitig angeordneten Bürgersteigen haben eine Fahrbahn von 550 cm Breite, die Bürgersteige von 150 cm.

11.2 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen 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 Vermessen festgestellt.

12. Leitungsführung

12.1 Die Führung der Versorgungs- und Entsorgungslösungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Rötweiler/Nockenthal den 19. 11. 1968



Orth
Bürgermeister.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

12. Dez. 1968 Az.: 64/610-07

Landratsamt Birkenfeld



im Auftrag:

Baur
Baur