



Bebauungsplan

„Haselhecke“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)



- ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
 MD Dorfgebiete (gem. § 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- tafelartig zweigeschösig, beidseitig eingeschösig
 Grundflächenzahl (gem. § 17 BauNVO)
 Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)
- Bauweise**
- Offene Bauweise (gem. § 22 (2), nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 (2))
 Dargreize (gem. § 23 (3) BauNVO)
 Fahrbahn und Gehweg öffentliche Verkehrsfläche
- Sonstige Darstellungen**
- Best. Gebäude
 Best. Grundstück mit Plan-Nr.
 Best. Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene neue Grenze
- Kennzeichen von Punkten, zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschrieben wird.
 Höhenlinien mit Angabe der Höhe über NN
- Spielplatz öffentlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBAUG)
- Maßangabe in Meter
- Alle nicht colorierten Flächen - Bauland
- Von der Bebauung freizuhalten Fläche

- Textliche Festsetzungen**
- Dachform:** Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
 - Dachneigung:** Die Dachneigung beträgt 8-30 Grad.
 - Dachausbau:** Senkrecht Außenwände an den Frontseiten im Dachgeschoss sind bis 0,25 m zulässig.
 - Firstrichtung:** Die Firstrichtung muß parallel zur Straße sein.
 - Garagen:** Vor Garagen ist eine Mindestfläche von 2,50 x 5,00 m als Stellplatz freizuhalten. Für die Garagen sind nur Flachdächer oder dem Wohnhaus angepaßte Dächer zulässig.
 - Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe darf maximal 0,70 m betragen über der Straßenhöhe, bezogen auf Hausmitte.
 - Einfriedigungen:** Einfriedigungen (Mauern oder Zäune) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind erforderlich werdende Stützmauern im Bereich der Einfriedung und des Handhammers. (Stützmauern sind genehmigungspflichtig auszuweisen). Maschendraht ist nicht zulässig. Rückwärtige Einfriedigungen dürfen maximal 1,00 m über Gelände betragen.
 - Vorgärten:** Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.
 - Antennen:** Straßenseitige Antennen sind nicht erlaubt.
 - Wohnheiten:** Es sind je Haus maximal 2 Wohnheiten zulässig.
 - Auffüllungen und Abtrag:** Geländeauffüllungen und -abträge über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
 - Sichtwinkel:** Im Bereich des Sichtwinkels dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Einfriedigungen und Bewuchs dürfen die Höhe von 1,00 m, gemessen von OK Straßenkante, nicht überschreiten.
 - Nebengebäude:** Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - Die baulichen Anlagen dürfen nicht in ausgefallenen, störenden Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material und aufblenden Farben sind untersagt.

VERMERKE ZUM VERFAHREN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom **29. Aug. 1976** beschlossen.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom **5. Nov. 1976** angenommen.

Die Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes erfolgte durch ~~den Gemeinderat~~ **im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen vom 6. 11. 1976**.

Der Planentwurf nebst Begründung lag in der Zeit vom **15. 11. 1976** bis **15. 1. 1977** öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen **keine** Bedenken und Anregungen ein.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BBAUG erfolgte durch den Gemeinderat am **24. Jan. 1977**.

- Begründung**
- Vorbemerkungen**
 Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Hasselhecke" bildet die rechtliche, technische und gestalterische Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich dieses Planes. Dieser Bebauungsplan wurde entsprechend § 8 Abs. 2 BBAUG in Übereinstimmung mit dem zur Zeit in der Aufstellung befindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen aufgestellt. Das gesamte Plangebiet wurde als "Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
 - Bestandteil und Inhalt des Bebauungsplanes**
 Der Bebauungsplan "Hasselhecke" wurde gemäß § 2 (1) BBAUG aufgestellt. Er besteht aus dem Kartenteil und den textlichen Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 6 BBAUG ist dem Plan diese Begründung beigelegt. Technische Ergänzungspläne für die Verkehrserschließung (Straßenplanung), Wasserversorgung und Entwässerung werden gesondert bearbeitet.
 - Begründung**
 Die Notwendigkeit zur Ausweisung des Baugebietes ist gegeben. Die in dem Bebauungsplan "Bergberg" vom 21.11.1961 ausgewiesenen Baugrundstücke sind bereits rötlich bebaut. In dem Baugebiet "Hasselhecke" ist der voraussichtliche Bedarf an Baugrundstücken für die nächsten fünf Jahre vorgesehen. Entsprechende Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde Gehrweiler besteht.
 - Lage**
 Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Es liegt am südwestlichen Ortsrand von Gehrweiler.
 - Planung**
 - Verkehrerschließung**
 Das Baugebiet wird durch die geplante, von dem Dürrwaldweg abzweigende Straße erschlossen. Der Straßenbau wird auf eine Länge von ca. 200 lfdm erforderlich. Es ist eine Ausbaubreite von 5,00 m mit beidseitigen Bürgersteig von 1,25 m vorgesehen.
 - Bebauung und Baugestaltung**
 Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Vorgesehen ist die Errichtung von 15 ein- bis zweigeschösigem Einfamilienhäusern. Die Geschosszahl ist als Höchstgrenze festgesetzt. Dachaufbauten und Giebeln sind nicht erlaubt. Als Dächer sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 90 bis 30° vorgesehen.
 - Grünflächen, Kinderspielplätze**
 Im Neubaugebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.
 - Bodenordnung**
 Von dem ausgewiesenen Gelände befindet sich eine Fläche von 4630 qm in Privatbesitz, die restliche Fläche ist Eigentum der Ortsgemeinde Gehrweiler. Die Baugrundstücke und die öffentlich benötigten Flächen werden entsprechend dem Bebauungsplan parzelliert und umgelegt.
 - Kosten der Durchführung**
 Die Kosten für Straßenbau werden auf 80 000,00 DM für die Wasserversorgung auf 35 000,00 DM für die Kanalisation auf 60 000,00 DM geschätzt. Eine Kostenermittlung für die Straßenbeleuchtung liegt noch nicht vor. Die Kosten für die Errichtung des Straßenbaus sind die Ortsgemeinde Gehrweiler, für die Wasserleitung und Kanalisation die Verbandsgemeinde Rockenhausen. Die Erschließungsbeiträge werden entsprechend der hierfür gültigen Satzungen erhoben.
 - Sonstiges**
 Die Ortsgemeinde Gehrweiler ist bereits seit zwei Jahren um die Ausweisung eines geeigneten Baugebietes bemüht. Für den Gebietsteil "Münchberg" war bereits der Entwurf eines Bebauungsplanes erstellt. Die Inkrustierung dieses Bebauungsplanes mußte aber ausgesetzt werden, weil durch ein Gutachten des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz nachgewiesen wurde, daß das fragliche Gebiet untauglich ist und sich für eine Bebauung nicht eignet. Ein hiernach vorgesehene Baugebiet in dem an der L 307 gelegenen Gemeindefeld (Schwammberg) wurde wegen der voraussichtlichen unwirtschaftlichen Erschließung ebenfalls nicht realisiert.

Genehmigt
 mit Verfg. vom 4. März 1976, Az. 610-13
 Kirchheimbalden, den 4. März 1976
 Kreisverwaltung Donnersbergkreis
 -letzte Bauaufsichtsbehörde-
 In Vertretung:
 gez. Hirschberger
 Regierungsrat

Der Bürgermeister
Müllers

Behörde

Bei gleichzeitiger Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes am **6. 11. 1976** erfolgte die Bekanntmachung gemäß § 12 BBAUG, Az. **610-13**

Verbandsgemeinde
 6760 Rockenhausen
Müller

Arbeitsplan

GEMEINDE
 GEHRWEILER
 BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000

Ingenieurbüro Monzel
 Rockenhausen
 Kreuznacher Str. 33
 Rockenhausen im Nov. 1975
 Der Entwurfsverfasser:

