



Bebauungsplan

„Wochenendhausgebiet Auf den Röttern“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

WOCHENENDHAUSGEBIET IN DER GEMEINDE

GERBACH

IN DEN GEWANNEN: AUF DEN RÖTTERN RECHTS AM WEG, IN DEN REICHENSTIEL



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO WÜCH WOCHENENDHAUSGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- I/II BERGSEITIG EINGESCHOSSIG, TALSEITIG ZWEIFGESCHOSSIG
- II/III BERGSEITIG ZWEIFGESCHOSSIG, TALSEITIG DREIFGESCHOSSIG
- III DREIFGESCHOSSIG ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,2 max. 0,0 m² GRUNDFLÄCHENZAHLE
- 0,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
- DG DACHGESCHOSS MIT MAX 2/3 DER GESCHOSSFLÄCHE DES LETZTEN VOLLGESCHOSSES

BAUWEISE

- o OFFENE BAUWEISE
- b BESONDERE BAUWEISE, SIEHE BESONDERE TEXTFESTSETZUNGEN
- ▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ▲▲ NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ▲▲▲ NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ▲▲▲▲ NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ▲▲▲▲▲ NUR EINZELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- SD, WD, PD DACHFORM (SD = SATTELDACH, WD = WALMDACH, PD = PULTDACH)
- 15° - 45° DACHNEIGUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

VERKEHRSLÄCHEN

- OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
- OFFENTLICHE WOHN- UND FUSSWEGE ZU - ODER AUSFAHRT (ZWINGEND)
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

- SPIELPLATZ
- FORSTWIRTSCHAFT
- GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- ⊕ PUMPWERK
- BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE
- SCHUTZABSTAND
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VORHANDENE GEBÄUDE
- UMFORMERSTATION
- UNTERIRDISCHE LEITUNGEN
- FREILEITUNG (ELEK.)
- HÖHENLINIE Ü NN
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

RECHTSFRAGENLAISEN
 § 18 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 07.10.1979 (BGBl. I S. 949)
 § 2 Abs. 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichensystem) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
 § 3 Abs. 1 bis 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
 § 4 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 10 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (BauO) vom 27.02.1974 (GVBl. Nr. 1) und der § 8 Landesverordnung über Gestaltungsrichtlinien für Bebauungspläne vom 02.10.1981 (GVBl. Nr. 1) in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauO
 § 5 Abs. 2, § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.06.1975 (GVBl. Nr. 10 S. 147)

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet "Auf den Röttern rechts am Weg - in den Reichenstiel" der Ortsgemeinde Gerbach, genehmigt mit Regierungsentscheidung vom 11.4.1967, Az.: 421-521 R 19/2 der Bezirksregierung der Pfalz in Neustadt a.d. Weinstraße wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Neustadt a.d. Weinstraße Az.: 9 K 93/83 für nichtig erklärt, da er nicht aus einem Flächenutzungsplan entwickelt worden ist. In dem zwischenzeitlich durch die Verbandsgemeinde Rockenhausen erstellten und genehmigten Flächenutzungsplan ist das genannte Gebiet als "Sondergebiet - Wochenendhausgebiet" ausgewiesen.

Das Wochenendhausgebiet ist entsprechend dem seinerzeitigen Bebauungsplan bereits überwiegend bebaut. Um den Eigentümern der bisher noch unbebauten Grundstücke weiterhin die Möglichkeit einer Bebauung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gerbach in seiner Sitzung am 18.4.1984 erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Bestandteil und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Kartenteil und den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes ist dem Plan diese Begründung beigegeben.

3. Lage

Das Plangebiet liegt südöstlich der geschlossenen Ortslage der Ortsgemeinde Gerbach und umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha.

4. Planung

Verkehrerschließung:
 Das Baugbiet ist über einen von der L 385 abzweigenden ausgebauten Feldbewirtschaftungsweg erschlossen.
 Die innere Erschließung erfolgt über bestehende Feldbewirtschaftungswege.
Bebauung und Baugestaltung:
 Das Baugbiet ist als Sondergebiet (§ 10 BauNVO) - Wochenendhausgebiet ausgewiesen.
 Für das gesamte Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

5. Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits entsprechend der Parzellierung im Bebauungsplan umgelegt.

6. Die Erschließung des Wochenendhausgebietes ist soweit erforderlich bereits erfolgt. Erschließungsbeträge werden somit nicht mehr erhoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:
 Geschöfzahl (Z) = 1/2 (bergseitig 1-, talseitig 2-geschöfzig)
 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,05
 Geschöfflächenzahl (GFZ) = 0,05

Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen, sind nicht zulässig.
 Die überbaute Fläche der Hauptgebäude hat mindestens 30 qm zu betragen und darf 60 qm nicht überschreiten.

Auf den in dem Plan ausgewiesenen Baugrundstücken darf nur ein Wochenendhaus errichtet werden.

§ 2
 Für das Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

§ 3
 Die Wochenendhäuser dürfen nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen genutzt werden (Wochenende, Urlaub). Gewerbliche Nutzung (z.B. Vermietung an einen ständig wechselnden Personalkreis) ist nicht gestattet.

§ 4
Dachformen:
 Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.
 Dachaufbauten sind untersagt.
 Für die Dachdeckung dürfen keine hellen und großflächige Materialien verwendet werden.

§ 5
 Die Gebäude müssen sich unter weitgehender Erhaltung des vorhandenen Baum-, Busch- und Heckenbestandes dem Landschaftsbild anpassen.

§ 6
Einfriedigungen:
 Sie sind einfach und unauffällig zu gestalten, möglichst als lebender- oder Holzzaun.

§ 7
 Die Abwässer und Fäkalien sind in ausreichend bemessenen, geschlossenen und wasserdichten Gruben zu sammeln und je nach Bedarf, ohne Schädigung oder Benachteiligung Dritter, auszuführen.

1. Aufgestellt gemäß § 2(1) BBauG auf Grund des Beschlusses des Gemeinderats Gerbach vom 18.04.1984.
 Der Beschluß wurde gemäß § 2(2) BBauG am 13.06.1984 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung gemäß § 2a(2) BBauG vom 12.09.1984 bis 26.09.1984.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 11.03.85 bis 10.04.85. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 18.02.85, veröffentlicht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen vom 27.02.85 hingewiesen. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Gerbach, den 15.04.1985
 gez. D. Stock
 (Ortsbürgermeister)

Der Gemeinderat Gerbach hat am 19.8.1985 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Gerbach, den 16.9.1985

gez. D. Stock
 (Ortsbürgermeister)

Genehmigungsvermerk:
 Genehmigt mit Verfügung vom 18.12.1985, Az.: G 10.13. 6719 Kirchheimbalden, den 18.12.1985 Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Bauaufsichtsbehörde - gez. Gundlach (6)

Die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG ist erfolgt am 15.1.1986 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 der Verbandsgemeinde Rockenhausen.
 Rockenhausen, den 16.1.1986
 Verbands-gemeindeverwaltung
 AUSFERTIGUNG U. BEKANNTMACHUNG S. RÜCKSEITE

GEMEINDE GERBACH
Betreff: BEBAUUNGSPLAN SONDER-„WOCHENENDHAUSGEBIET IN DER GEMEINDE GERBACH“
 IN DEN GEWANNEN: AUF DEN RÖTTERN RECHTS AM WEG, IN DEN REICHENSTIEL - HILFSPLAN -
 Maßstab 1:1000
 Plan Nr. gez. Datum: Juni 85
 Würtel Benner
 (Ortsbürgermeister) (6)