

- a) Bundesbaugesetz (BBauG. vom 18.8.1976)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO. vom 15.9.1977)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung vom 19.1.1965)
- d) Immissionsschutzgesetz (BImSchG. vom 15.3.1974)
- e) Landesbauordnung (LBauO. für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974)

1.8 Kinderspielplatz

Innerhalb des Verfahrensgebietes ist kein Kinderspielplatz ausgewiesen. Ein solcher befindet sich in der Dorfmitte.

2. Festsetzungen durch Text gemäß § 9 des BBauG.

2.1 Verfahrensgebiet

Zum Verfahrensgebiet gehören folgende Flurstücke in der Flur 10 der Gemarkung Langenbach bei Kirburg:

Nr. 276/4 teilw., 66/2, 65/1, 64/1, 63/1, 62/1, 61/1, 60/1, 59/1, 58/1, 57/1, 56/1, 55/1, 12/1, 11/1, 11/2, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 8/1, 8/2, 7/1, 7/2, 6/1, 6/2, 5, 304/3, 303/3, 2/1, 2/2, 1/1, 1/2, 1/3, 276/1, 276/3.

2.2 Darstellungen in der Planurkunde

Für die zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich. Ergänzende Planzeichen sind in der Zeichenerklärung auf der Planurkunde dargestellt und erläutert.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In der Planurkunde sind die Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenze umschreibt nach §23 Abs.3 BauNVO die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf, soweit diese im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten dagegen ist nicht zulässig; mit Ausnahme von Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, welche im Bauwuch zulässig sind.

Der Bereich der gekennzeichneten Sichtflächen ist von jedem sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Nicht überbaut werden dürfen die Schutzstreifen der Strom-Freileitung, die mit je 7,50 m Breite von der Achse von der Bebauung und von hoher Bepflanzung freizuhalten sind. Für die Unterbauung der Schutzstreifen der Strom-Freileitung gelten die besonderen Baubedingungen der KEVAG, die von Fall zu Fall zu genehmigen sind.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und die bebauten ostwärtigen und südlichen Teilflächen vorhandener gemischter Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen, gemäß § 4 der BauNVO = Allgemeines Wohngebiet bzw. gemäß § 5 der BauNVO = Dorfgebiet.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 qm festgesetzt. Garagen und Nebengebäude müssen vor der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfront einen Mindestabstand von 5,00 m haben.

2.5 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird entsprechend § 22 der BauNVO die "Offene Bauweise" (o) vorgeschrieben.

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

Kellergaragen werden nur zugelassen, wenn das Einfahrtsgefälle 10% nicht überschreitet.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs.2 der BauNVO.

2.6 Baugestaltung

Im Geltungsbereich sind außer Pult- und Flachdächern alle Dachformen zugelassen.

Werden Gebäude mit Walm- bzw. Satteldach errichtet, ist für eingeschossige Gebäude eine Dachneigung von mindestens 25° und max. 50° sowie für zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von mindestens 25° und max. 35° zulässig.

Dachaufbauten können nicht gestattet werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch

unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den gestalterischen Anforderungen des Bauordnungsrechts vereinbar ist.

Entlang der Wohnstraßen darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschten.

Als Einfriedigungen entlang der Wohnstraßen sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1,00 m Höhe oder aber Einfriedigungsmauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zugelassen.

Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.

2.7 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Buschgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden Ahorn, Linde, Platane und Eberesche.

Für die "privaten" Pflanzstreifen wird als Bestandteil des Bebauungsplanes eine Zeichnung mit "Pflanzschemata" beigelegt, nach der die Pflanzungen vorzunehmen sind.

Vorgärten sind ziergartenmäßig zu bepflanzen. Rückwärts liegende Gartenteile können als Nutzgärten verwendet werden.

3. Erschließungen

=====

3.1 Verkehrsflächen

Die in der Planurkunde eingetragene Wohnstraße "Am Breitstück" dient ausschließlich dem Anliegerverkehr und darf auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen benutzt werden.

Die Wohnstraße "Am Breitstück" erhält eine Gesamtbreite von 8,50 m. Fahrbahnbreite 5,50 m und beiderseitig Gehwege von 1,50 m.

Die Straße endet an der nördlichen Plangebietsgrenze mit einem Wendepunkt mit Wenderadius = 9,00 m und einem kleinen öffentlichen Parkplatz (P) mit 3 Stellplätzen.

Die für die Herstellung der Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen verbleibt beim Eigentümer. An Stelle von Böschungen können

auch Stützmauern vom Angrenzer bis zu 0,50 m Höhe entsprechend den Vorschriften über Einfriedigungen hergestellt werden.

Der bestehende "Privatweg" mit 3,50 m Breite, als Zufahrt zum Grundstück, Flurstück Nr. 8/2 von der K 29 her, bleibt erhalten.

3.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgungsleitung in der Straße "Am Breitstück" mit Anschluß an das Ortswassernetz ist bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung des Geltungsbereiches erfolgt aus dem ca. 450 m ostwärts des Plangebietes gelegenen Erdhochbehälter der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg. Soweit der Mindestdruck von ca. 2 bar vom bestehenden Hochbehälter nicht erreicht wird, sind von den betroffenen Hauseigentümern private Druckerhöhungsanlagen in die Hausanschlußleitungen einzubauen.

3.3 Abwasseranlagen

Das Plangebiet wird im Mischwasserverfahren entwässert.

Der Mischwasserkanal in der Straße "Am Breitstück" mit Anschluß an das Ortsentwässerungsnetz ist bereits vorhanden.

Der Standort für die geplante Gruppenkläranlage an der Langenbacher-Mühle befindet sich ca. 1 km südwestlich der Ortslage Langenbach b.K. Für den Geltungsbereich dieses Planes kann mit ca. 100 Einwohnergleichwerten gerechnet werden.

3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes wird durch die KEVAG als Versorgungsträger gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt aus der vorhandenen Trafostation BMS Oberdorf. Von dort verläuft eine 20 kV-Freileitung durch das Verfahrensgebiet zur Trafostation Langenbach-Friedhof.

3.5 Fernmeldeanlagen

Für die fernsprechnäßige Versorgung des Plangebietes sind neue Fernmeldeanlagen zu erstellen. Diese Maßnahmen sind mit den weiteren Straßenausbauarbeiten zu koordinieren und 6 Monate vor Baubeginn dem Fernmeldebauamt mitzuteilen.

3.6 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten ohne Grunderwerb für das neue Baugebiet werden auf

50.000,-- DM
=====

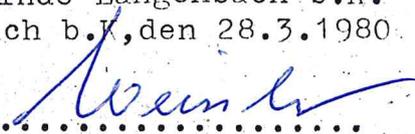
geschätzt.

4. Planverwirklichung
=====

Die Planverwirklichung soll in einem Bauabschnitt erfolgen.
Die Gesamtbauzeit wird auf 3 Jahre geschätzt.

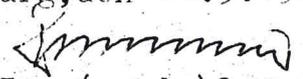
Ausgefertigt

Ortsgemeinde Langenbach b.K.
Langenbach b.K., den 28.3.1980


.....
Ortsbürgermeister



Aufgestellt:
IDZ-INGENIEUR-DIENST ZIMMER
Westerburg, den 28.3.1980


Ing.(grad.)f.W.u.K.