

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Oberbieber

Fluren Nr. 3, 13, 14 u. 21

Amt Niederbieber-Segendorf, Kreis Neuwied, Regierungsbezirk Koblenz, Land Rheinland-Pfalz

I.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der gemäß §§ 2 und 8 - 10 des BBauG (Bundesbaugesetz) vom 23. 6. 1960 aufgestellte Bebauungsplan für ein Teilgebiet der Gemeinde Oberbieber besteht aus dem Bebauungsplan mit diesem Text. Eine Begründung ~~und eine Polizeiverordnung sind~~ beigefügt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus der Anlage zur Bekanntmachung zu ersehen.

Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine graue Linie gekennzeichnet.

II.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit es sich um folgende Eintragungen handelt:

- Straßenbegrenzungs- und Mittellinien
- Fahrbahnbreiten
- Fußwegebreiten
- Radien der Straßenachsen
- Öffentliche Parkflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Baulinien
- Baugrenzen

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baulinien und Baugrenzen keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,25 mm wird für die derart erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von + 25 cm verlangt.

Eine derart abgesteckte Baulinie oder Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baulinien oder Baugrenzen verbindlich.

III.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das mit der grauen Planbereichsgrenze umschlossene Plangebiet ist von der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 6. 1962 festgelegt worden.

Für jede sonstige Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan nicht festgelegt ist, gelten die entsprechenden Festsetzungen der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung vom 15. 11. 1961.

Außerhalb der im Plan dargestellten Flächen für Garagen können auf den privaten Grundstücken Garagenbauten entsprechend § 13 der Reichsgaragenordnung errichtet werden.

IV.

Ordnung der Bebauung

Zur Ordnung der Bebauung sind die in der Zeichenerklärung festgesetzten Werte einzuhalten. Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich grundsätzlich nach der Höhenlage der Verkehrsfläche und den Anforderungen der Entwässerung.

Die höchstzulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden Gelände wird für das gesamte Plangebiet mit 0,40 m festgelegt. Für die im Hanggelände zu erstellenden Gebäude gilt diese Festlegung für die Bergseite.

Der Ausbau des Untergeschosses, soweit das Gelände es ermöglicht, kann gemäß § 17 (5) BauNVO in Verbindung mit § 31 (1) BBauG ausnahmsweise zugelassen werden.