

# Bebauungsplan "Vor Klopp" der Stadt Birkenfeld

vom 10. März 1986

gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617) und der Änderung zum Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

## Text zur Planurkunde

=====

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- 1.1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung:
  - 1.1.1 der baurechtlichen Vorschriften §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30 - 33, 39b u. h und § 125 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) und der Änderung des BBauG vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) -
  - 1.1.2 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNVO - §§ 1 - 23 - in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763) -
  - 1.1.3 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) - in der Fassung vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264)
  - 1.1.4 § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) in der geltenden Fassung vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264)
  - 1.1.5 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - LPflG -) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37) -
  - 1.1.6 § 83 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I, S. 721) -
  - 1.1.7 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833) -
  - 1.1.8 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 27.10.1976 (GVBl. S. 266)
- 1.2 Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:
  - 1.2.1 Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

1.1 Das Baugebiet liegt nordöstlich der Ortslage Birkenfeld und ist im Flächennutzungsplan der VG Birkenfeld als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.2 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1 Gliederung in Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich 1 als "Reines Wohngebiet"(WR) gem. § 3 BauNVO  
Bereich 2 als "Allgemeines Wohngebiet"(WA) gem. § 4 BauNVO,  
Bereich 3 als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2.2 Ausnahmen in den Baugebieten (§ 1 Abs. 6 - 8 BauNVO)

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind im Bereich 1 und 3 (WR) ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,4 u. 6 BauNVO genannten Anlagen sind im Bereich 2 (WA) ausnahmsweise zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs.1 Ziff. 2 u. 4 und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.41 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

2.42 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

<u>Bereich</u>	<u>Vollgeschosse</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
	(Z)	(GRZ)	(GFZ)
1	I	0,4	0,5
2	I	0,4	0,5
3	II	0,4	0,8

### 3.2 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 (Reines Wohngebiet) und im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Überschreitung der I-Geschossigkeit zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Dachraum oder durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Sockelgeschöß als Vollgeschöß im Sinne des § 2 (4) der LBauO/§ 18 der BauNVO handelt.

### 4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Bereichen mit der Ordnungsziffer 1, 3 (WR) und 2 (WA) gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen von höchstens 50 m Länge.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

#### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.

### 6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

### 7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BBauG)

#### 7.1 Firstrichtung

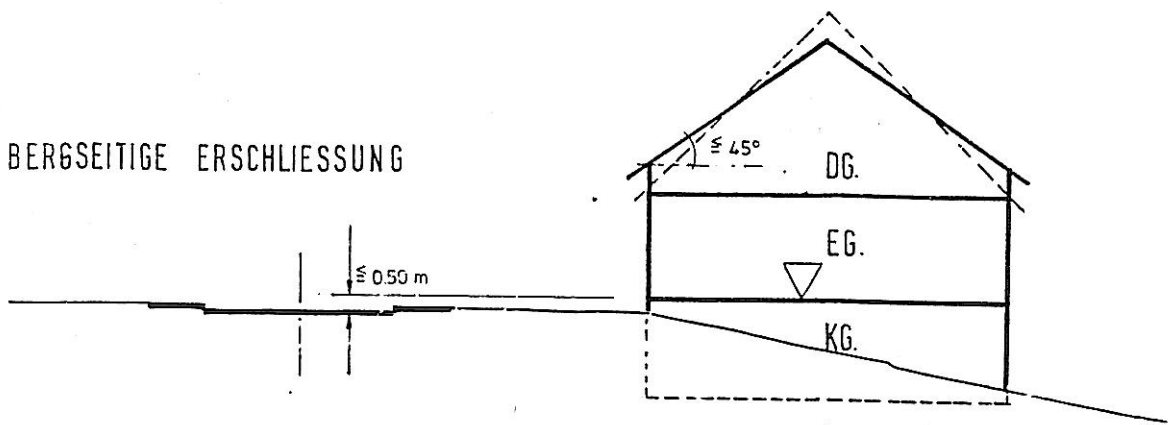
Die durch Symbol dargestellte Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) ist verbindlich. Sie kann um 90° geändert werden.

#### 7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

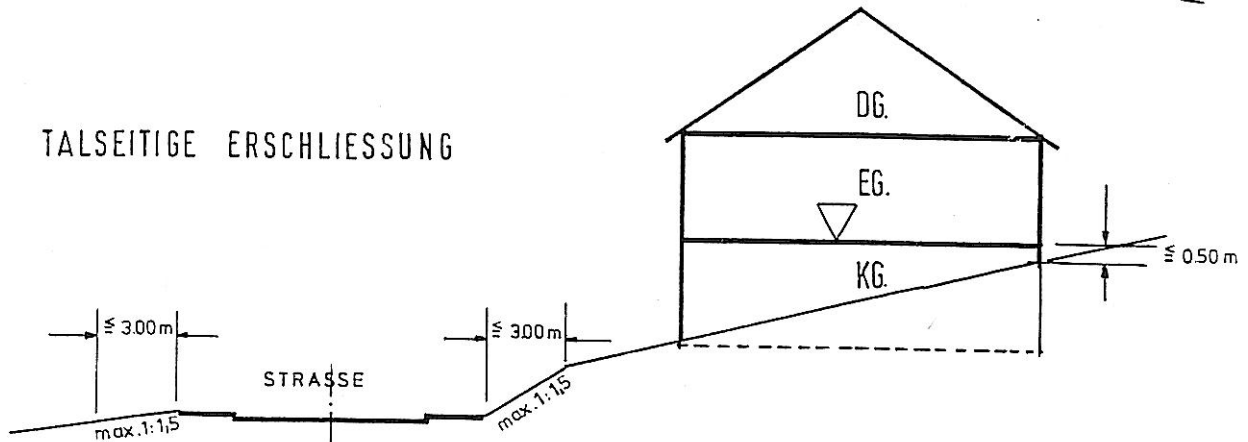
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bei ebenem Gelände und bei bergseitiger Erschließung auf maximal 0,50 m (Gebäudemitte gemessen) über der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Schrammbordoberkante) festgesetzt.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichen Gelände liegen - gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude - Gelände.

### BERGSEITIGE ERSCHLIESSUNG



### TALSEITIGE ERSCHLIESSUNG



## 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 26 BBauG)

### 8.1 Maße

Die in der Planurkunde angegebenen Breitenmaße der öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 8.2 Sichtdreiecke

Im Bereich von Sichtdreiecken und Straßeneinmündungen dürfen Einfriedungen und Pflanzungen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von 0,80 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.

### 8.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Beim Bau der Erschließungsanlagen hat der jeweilige Grundstückseigentümer Aufschüttungen und Abtragungen (Böschungen) im Verhältnis von max. 1 : 1,5 bis 3,00 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie sowie Stützmauern auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BBauG)

Die in der Planurkunde dargestellten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (4) BBauG in Verbindung mit § 123 LBauO)

10.1 Dachneigung

Bei der eingeschossigen Bauweise sind Dachneigungen bis 45° und Drempe von maximal 1,00 m erlaubt.

Bei Überschreitung der I-Geschossigkeit durch ein freistehendes Sockelgeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (4) der LBauO / § 18 der BauNVO sind Drempe unzulässig.

Bei der zweigeschossigen Bebauung ist eine Dachneigung nur noch bis zu 30° erlaubt. Drempe sind hier nicht gestattet.

Bei ungleichen Dachneigungen gilt als Höchstwert die Summe beider Dachneigungen, geteilt durch zwei.

10.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig; dabei ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.

Die Traufe ist durchzuziehen.

10.3 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung darf nicht in hellfarbenen und großflächigen Materialien ausgeführt werden. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist die Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als befestigte Hofflächen genutzt werden, sind gemäß § 23 LBauO als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instand zu halten.

Privates Brachland im Plangebiet ist nicht gestattet.

12. Einfriedungen gemäß § 123 LBauO

An der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze sind Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig.

Auf den Vorgartenflächen (Vorgärten gegen die Straßenfläche) sind Einfriedungen nicht zulässig.

Gleiches gilt entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straßengrenzungsline und vorderer Baugrenze.

13. Werbeanlagen

In den Bereichen mit der Ordnungsziffer 1,2 und 3 sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,50 qm nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

Die Höhe der Anbringung wird auf das Erdgeschoß einschließlich des Brüstungsbandes des 1. Ogergeschosses begrenzt, jedoch nicht höher als 3,50 m über der Straßenoberkante.

14. Aufstellen von Behältern für Brennstoffe

Das Aufstellen von oberirdischen Behältern für Brennstoffe (z. B. Flüssiggas oder Heizöl) ist nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

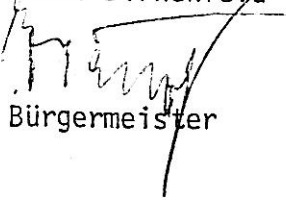
15. Antennenanlagen

Antennen dürfen außerhalb des Gebäudes nur als Dachständer errichtet werden.

Birkenfeld, den 10. März 1986

Genehmigt!

Stadt Birkenfeld

  
Bürgermeister



Gehört zur Verfügung vom

7. Feb. 1986 Az: 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung



Oberbürgermeister

