

Text

zum Bebauungsplan "Kallenborn" (Neufassung) der Ortsgemeinde Brücken

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

- 1.1 Das Baugebiet liegt nordöstlich der Ortslage Brücken und ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Brücken als Wohnbau- und Gemischte Baufläche ausgewiesen.
- 1.2 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

II. 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 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2.2 Ausnahmen im Baugebiet (§ 1 Abs. 6 - 8 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

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

Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
I	0,4	0,5
II	0,4	0,8

Die Ausführung eines Kniestockes bis 0,50 m (OKD - OK-Pfette) ist bei allen eingeschossigen Gebäuden zulässig. Bei allen übrigen Gebäuden ist die Ausführung eines Kniestockes unzulässig.

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

Eine Überschreitung der Geschoszahl kann für talseitig freistehende Kellergeschosse gem. § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, falls diese Anordnung durch die Geländeverhältnisse bedingt ist.

IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

V. 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.

Das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist im geringfügigen Maße zulässig.

VI. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

7.1 Firstrichtung

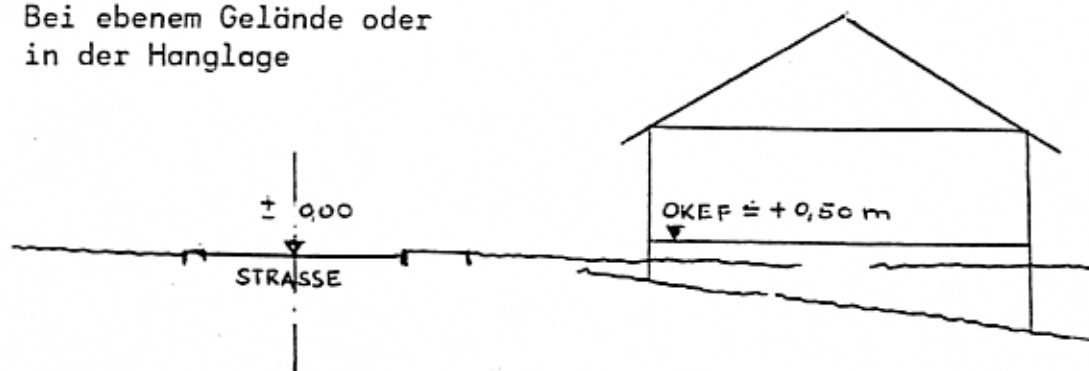
Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straße. Sie kann um 90 Grad geändert werden. Bei Walmdächern kann die Firstrichtung beliebig gewählt werden.

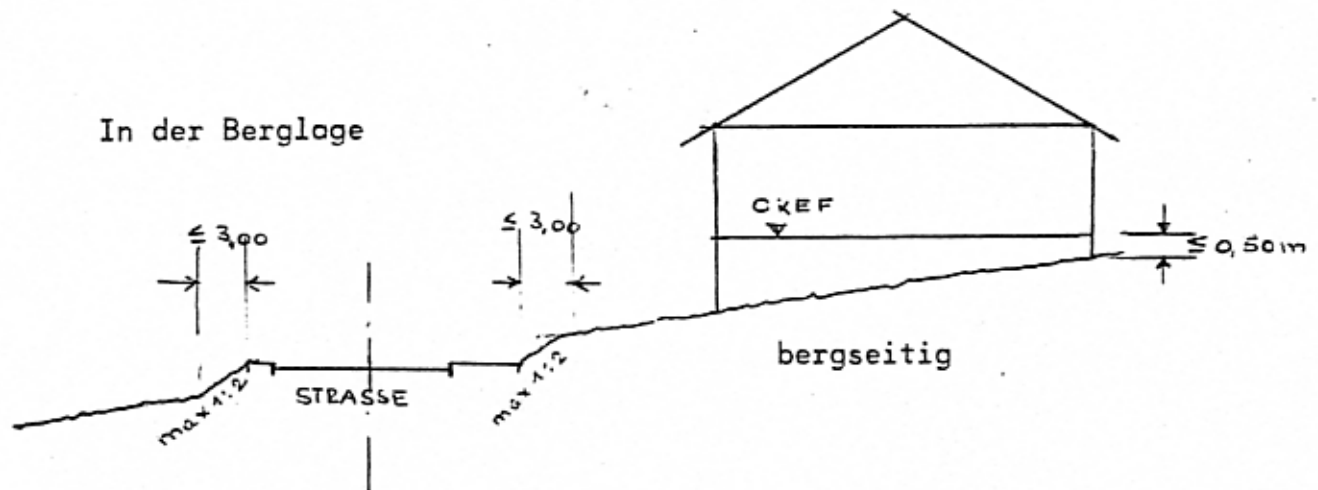
7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

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

Bei ebenem Gelände oder
in der Hanglage





VIII. Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 qm betragen.

IX. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BBauG)

9.1 Maße

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

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Beim Bau der Erschließungsanlagen hat der jeweilige Grundstückseigentümer Aufschüttungen und Abtragungen (Böschungen) im Verhältnis von max. 1 : 1,5 bis 3,0 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie sowie Stützmauern auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

X. 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.

XI. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

11.1 Parkanlagen und Grünflächen

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

Anpflanzungen in den Vorgärten dürfen die für den Verkehr erforderliche Sicht nicht behindern. Privates Brachland im Plangebiet ist nicht gestattet.

11.2 Auffüllung und Abtrag

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

Brücken, den 13. JUNI 1983



Ortsgemeinde Brücken

K. Meyer
Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

17. Mai 1983 Az. 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung

J. Kuhn

Oberregierungsrat

