

T e x t

zum Bebauungsplan "Ober dem Weiher"  
der Ortsgemeinde Gollenberg

- I. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- 1.1 Das Baugebiet liegt am Rande des nördlichen Ortsbereiches an der K 7 und ist teilweise im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde 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  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Ausnahmen im Baugebiet (§ 1 Abs. 6 - 8 BauNVO)  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen allgemein zulässig.
- 2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 u. 4 BBauG und § 12 BauNVO)
- 2.3.1 Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von überdachten Stellplätzen oder Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.
- 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 - 20 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
- | Vollgeschosse<br>(Z) | Grundflächenzahl<br>(GRZ) | Geschoßflächenzahl<br>(GFZ) |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| II                   | 0,4                       | 0,8                         |

IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Es dürfen nur 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 Maß zulässig.

VI. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Vor der zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig.

VII. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

7.1 Firstrichtung

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht verbindlich festgelegt.

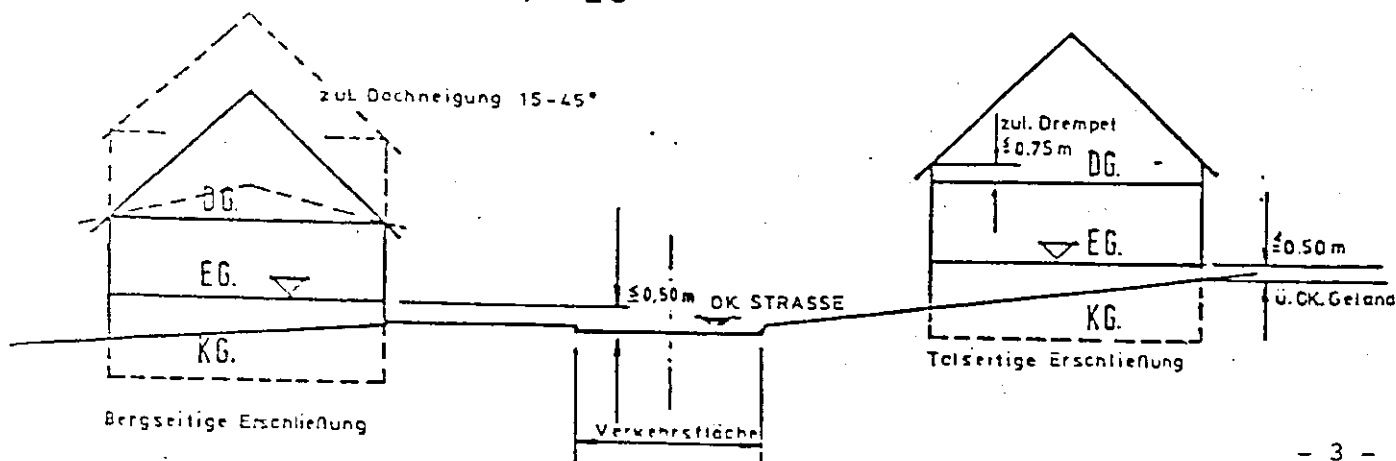
7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bei ebenem Gelände (Gelände- und Verkehrsflächengleichheit) und bei bergseitiger Erschließung auf max. 0,50 m und mind. 0,20 m (in Hausmitte) über die angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Schrammbord-Oberkante) festgesetzt.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist so zu halten, daß der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird.

SYSTEMSKIZZE M. 1 : 25



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

8.1 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 in-stand zu halten.

Anpflanzungen in den Vorgärten dürfen die für den Verkehr erforderliche Sicht nicht behindern.

8.2 Auffüllung und Abtrag

Bei der Geländeanlegung sind Auffüllung und Abtrag nur in geringfügigem Maße ( $\pm$  0,50 m) zulässig. Das Gelände soll in seiner Urform erhalten bleiben.

8.3 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und Rasenflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung für die Wohnbauflächen zu bepflanzen. Zur Eingrünung dürfen nur einheimische, standortgemäße Gehölze verwendet werden.

IX. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14, 21 BBauG)

9.1 Die in der Planurkunde dargestellten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträger oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können nur mit Zustimmung des jeweiligen Betreibers der Leitung erteilt werden.

9.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie für Fernmeldeanlagen und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen.

X. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m § 123 Abs. 5 LBauO)

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente zu vermeiden.

10.2 Dachformen

Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer von 15 ° bis 45 ° Neigung mit harter Bedachung zugelassen; für die untergeordneten Gebäude sind außerdem Flach- oder Pultdächer bis 15 ° Neigung gestattet.

Bei den Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen = der höchstzulässigen Gradzahl der angegebenen Neigung (45 °) entsprechen.

Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude sind gem. § 99 LBauO i. V. m. § 123 Abs. 5 LBauO als Ausnahme zugelassen, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Gemeinde die Zustimmung hierzu erteilt.

10.3 Drempel (Kniestock)

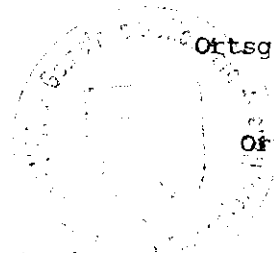
Bei der eingeschossigen Bauweise - im aufgehenden Mauerwerk - sind Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m erlaubt.

10.4 Einfriedungen

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet.

Gollenberg, den 15. 4. 1987



Ortsgemeinde Gollenberg

Ortsbürgermeister

Gesamtamt

Geführt zur Verfügung vom

24. 4. 1987 A.-625/610-13

Kralevorwaltung Bräckenfeld

Im Auftrag:

*[Handwritten signature]*  
Oberbaurat