

## Bebauungsplan "Hofgewann" der Ortsgemeinde Bollenbach

vom

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 und 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. 264)
  - 1.1.5 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - LPflG -) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37) -
  - 1.1.6 § 50 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.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

### 1. Allgemeine bauliche Nutzungen

#### 1.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO vom 15.09.1977:

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

#### 1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) und (2) der BauNVO vom 15.09.1977:

1.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO vom 15.09.1977 nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

1.2.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

#### 1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 4 BBauG sowie § 12 und § 23 Abs. (5) BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GarVO):

1.3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß § 71 der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

1.3.2 Vor Garagen oder ähnlichen die freie Ein- oder Ausfahrt hindern- den Anlagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Maßes in begründeten Ausnahmefällen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde statthaft.

1.3.3 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zugigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.

1.3.4 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.

1.4 Geschoßzahl gemäß § 16, § 17 und § 18 BauNVO vom 15.09.1977:

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstwert festgesetzt und in Text und Planurkunde in römischer Zahl eingetragen. In begründeten Einzelfällen (z. B. durch besondere Geländeverhältnisse bedingt) und soweit es städtebaulich vertretbar ist, kann in den einzelnen Baubereichen gemäß § 17 Abs. 5 der BauNVO die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse um je ein weiteres Vollgeschoß überschritten werden, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden und die Zustimmung der Gemeinde hierzu erteilt wird.

1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BBauG):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKF.EG) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG):

Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das (  ) Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.

2. Bauliche Nutzung der einzelnen Baubereiche:

2.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für das Baugebiet "Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiet Mi II-0

Zugelassen sind nach § 6 Abs. (2) der BauNVO vom 15.09.1977:

2.1.1 Wohngebäude

2.1.2 Geschäfts- und Bürogebäude

2.1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.4 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.5 Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise können nach § 6 Abs. (3) der BauNVO zugelassen werden:

2.1.6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. (5) der BauNVO vom 15.09.1977:

2.1.7 sonstige Gewerbebetriebe

2.1.8 Tankstellen

2.1.9 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 16 Abs. (2) BauNVO:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Baubereich  
(Ausnahmen s. unter 1.4) = II gem. § 17 Abs. 4 BauNVO

Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

2.1.10 Bauweise

Im Mischgebiet gilt gemäß § 22 Abs. (2) der BauNVO die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. Hausgruppen sind nicht zugelassen.

3. Sonstige Planfestsetzungen:

3.1 Private Grünbauflächen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 15 BBauG und § 23 LBauO:

Die im Plan als private nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, soweit sie nicht ausnahmsweise als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hofflächen genutzt werden, gemäß § 23 LBauO als Grünanlagen herzurichten. Die Verwendung der Vorgärten als Nutzgärten ist unzulässig; privates Brachland im Planbereich nicht gestattet.

3.2 Freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 10 u. 21 des BBauG vom 18.08.1976:

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

die für Gärten, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Flächen; Garten- und Gerätehäuser bis 12 qm Grundfläche sind mit Zustimmung der Gemeinde als Ausnahme zulässig.

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig;

die Flächen entlang der Kreisstraße 25 in Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (gem. § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz);

die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden;

die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 1.2.2 Nebenanlagen)

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedungen

(§ 9 Abs. (4) BBauG i. V. m. § 123 Abs. (5) der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) in der jetzt geltenden Fassung)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

#### 1.2 Dachformen gemäß § 9 Abs. (4) BBauG vom 18.08.1976 (geändert am 06.07.1979) in Verbindung mit § 123 LBauO

Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer von  $15^{\circ}$  bis  $40^{\circ}$  Neigung mit harter Bedachung zugelassen; für die untergeordneten Gebäude sind außerdem Flach- oder Pultdächer  $\leq 15^{\circ}$  Neigung mit harter Bedachung gestattet. Es darf kein hellfarbiges Eindeckmaterial verwendet werden.

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

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von  $35^{\circ}$  zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Bei den Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen = der höchstzulässigen Gradzahl der angegebenen Neigung ( $40^{\circ}$ ) entsprechen.

Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude sind gemäß § 98 LBauO i. V. m. § 123 Abs. (5) als Ausnahme zugelassen, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Gemeinde die Zustimmung hierzu erteilt.

#### 1.3 Einfriedungen gemäß § 123 LBauO

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 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, an der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 1,80 m nicht überschreiten.

**Genehmigt!**

**Gehört zur Verfügung vom**

Bollenbach, den 26.03.1984  
Ortsgemeinde Bollenbach

25.7.1984 Az.: 60/ 610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

Im Auftrag:

Oberbaurat

Ortsbürgermeister

