

Bebauungsplan der Gemeinde Hintertiefenbach
vom 1. 7. 1963
für das Baugebiet „ Auf der Lück "

Text der Bebauungsplanurkunde
=====

Inhaltsverzeichnis

- 1.) Grenzen des Bebauungsgebietes.
- 2.) Art der baulichen Nutzung.
- 3.) Maß der baulichen Nutzung.
- 4.) Bauweise.
- 5.) Überbaubare Grundstücksflächen.
- 6.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen.
- 7.) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage.
- 8.) Baugrundstücke.
- 9.) Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke.
- 10.) Verkehrsflächen.
- 11.) Versorgungsflächen.
- ~~12.) Grünflächen.~~
- ~~13.) Flächen für Bergbau und Gräbereien über Tage.~~
- ~~14.) Flächen für Land- und Forstwirtschaft.~~
- ~~15.) Flächen für Gemeinschaftsanlagen.~~
- ~~16.) Bepflanzung.~~
- 17.) Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
- ~~18.) Schutz und Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern.~~
- ~~19.) Flächen mit besonderen baulichen Verkehrsregeln oder
Sicherheitsmaßnahmen.~~
- ~~20.) Natur- und Landschaftsschutz.~~
- 21.) Straßenbezeichnung, Hausnummern.
- ~~22.) Hinweis auf sonstige gesetzliche Bestimmungen.~~

1.) Grenzen des Bebauungsgebietes.

1.1. Lage des Baugebietes zum Ort.

Das Baugebiet „ Auf der Lück " liegt westlich des Ortskernes von Hintertiefenbach.

1.2. Flur- Nr. und Bezeichnung.

Das Baugebiet „ Auf der Lück " umfaßt Teile der Flure 6;14 und 15

1.3. Begrenzung.

In dem Bebauungsplan ist die Begrenzung des Baugebietes in blau dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung.

~~2.1. Bauflächen nach dem Flächennutzungsplan.~~

~~Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wurde nicht für erforderlich gehalten, da die bauliche Entwicklung der Gemeinde Hintertiefenbach durch den Bebauungsplan zu ordnen ist.~~

2.2. Gliederung im Baugebiet.

Festgesetzt wird, daß das Baugebiet „ Auf der Lück " nach Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gilt.
(§ 6 Baunutzungsverordnung).

2.3. Ausnahmen im Baugebiet.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

2.4. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge.

2.41. Stellplätze.

In der Bebauungsplanurkunde sind die Stellplätze nicht besonders ausgewiesen. Diese sind entlang der Straße vor dem Haus auf jedem Grundstück anzulegen.

Alle Stellplätze bleiben unbebaut und dürfen nicht mit Schutzdächern versehen werden.

2.42. Garagen.

Garagen sind in der Bebauungsplanurkunde nur zum Teil eingezeichnet. Doppelgaragen sind nur ausnahmsweise zulässig. Gestattet sind Garagen im Kellergeschoß.

3. Änderung
v. 7.8.68
→

Steht eine Garage senkrecht mit der Einfahrt zur Straße, so ist ein Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bis Vorderkante Garage einzuhalten, damit das Fahrzeug ohne den öffentlichen Verkehr zu behindern oder gefährden vor der Garage abgestellt werden kann. Die Einfahrten an den Garagen dürfen nicht breiter als 2,75 m, bei zugelassener Doppelgarage nicht breiter als 4,50 m sein.

2.43. Gemeinschaftsstellplätze.

Als Gemeinschaftsstellplatz gelten die drei ausgewiesenen Parkplätze, deren Ausbau von der Gemeinde mit dem Straßenbau durchgeführt wird.

~~2.44. Stellplätze für Lastkraftwagen.~~

~~Unzulässig sind Stellplätze für Lastkraftwagen mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen und Omnibusse.~~

2.5. Nebenanlagen.

Nebenanlagen sind zulässig. ~~Soweit es sich um Anlagen für Lichtreklame sowie Werbetafeln und ä. handelt, gilt der § 56 der Landesbauordnung von Rhld. Pfalz vom 15.11.1961 (BVB1. S. 299).~~

Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wasser dienen, sowie Anlagen zur Wasserableitung sind zugelassen, auch soweit für diese keine besonderen Flächen in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesen sind.

3. Maß der baulichen Nutzung.

3.1. Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ).

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird für alle Wohngebäude mit 1 Vollgeschoß auf höchstens 0,4 bei 2 Geschossen 0,7 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl entfällt.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundflächen der baulichen Anlagen

Die Grundflächenzahl (GRZ) aller Wohngebäude darf 0,4 nicht überschreiten. Hiervon sind die Grundflächen für Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Grundfläche eines Baugrundstücks beginnt hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

3.3 Vollgeschosse

3.3.1 Bei einer bergseitigen Bebauung beträgt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = I.
Ein Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m ist erlaubt. Soweit nach § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) das Kellergeschoß als Vollgeschoß angerechnet wird, ist auch 2-geschossige Bauweise zugelassen.

3.3.2 Bei einer talseitigen Bebauung beträgt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II.
Ein Drempel von max. 0,75 m ist erlaubt.

r alle Wohngebäude,
eit nach § 2 Abs. 4
hoß als Vollgeschoß
ge Bauweise zugelassen.

Die in der Bebauungsplanurkunde angegebene Geschößzahl ist verbindlich. Es ist festgesetzt mit 1-geschossiger Bebauung\$ „ Auf der Lück " Nr. 3; 5; 7; 9; und 11 bis 20 ; mit eingeschossiger Bebauung mit einem Drempel von 0,75 m alle anderen Gebäude. Der Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist gestattet, wenn die dazu gehörigen Grundflächen - und Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden.

3.4. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse.

~~Ausnahmen sind nicht zulässig.~~

3.5. Ausnahmen zur Geschößflächen- oder Baumassenzahl.

~~Eine Ausnahme ist nicht zulässig.~~

4. Bauweise.

4.1. Bauweise offen oder geschlossen.

Für das gesamte Baugebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben.

4.2. Andere Bauweise.

Eine andere Bauweise wird nicht festgelegt.

4.3. Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen.

Die Erstellung von Einzelhäusern wird vorgeschrieben.

Unzulässig sind Doppelhäuser.bezw. Hausgruppen.

4.31. Bauwich.

Die einzelnen Grenzabstände zu der Nachbargrenze (Bauwich) sind nach § 7 und § 8 der Landesbauordnung vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229) einzuhalten.

4.32. Flächen für Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen.

In der Bebauungsplanurkunde sind die Flächen für die Einzelhäuser modellmäßig dargestellt.

Überbaubare Grundstücksflächen.

5.1. Baulinien.

5.11. Festlegung.

Die in der Bebauungsplanurkunde dargestellte stark rote Linie mit entsprechender Vermaßung wird als Baulinie festgesetzt.

5.12. Ausnahmen.

Zulässig ist ein Vor oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Baulinie bei allen bergseitigen Gebäuden. Talseitig ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Baulinie zulässig.

5.3. Bebauungstiefen.

5.31. Festlegung.

Die Bebauungstiefen, die von der Baulinie zu messen ist, beträgt für das gesamte Baugebiet höchstens 18,00 m bzw. darf den Abstand von 5,00 m von der rückwärtigen Grenze nicht überschreiten.

5.32. Ausnahmen.

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn es sich um das Vorspringen eines Gebäudeteiles handelt. Die Breite des Gebäudeteiles soll nicht größer als $\frac{1}{3}$ der gesamten Hausbreite sein. Eine Verringerung des 5,00 m Abstandes von der rückwärtigen Grenze darf hierbei nicht erfolgen.

5.4. Bebaubarkeit von Restflächen.

Auf den verbleibenden Restflächen, d.h. über das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen, können Nebenanlagen zugelassen werden.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Eine Überbauung der Vorgartenfläche ist nicht zulässig.

7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen.

7.1. Firstrichtung.

7.1 Firstrichtung

Die in der Planurkunde angegebenen Firstrichtungen sind unverbindliche Vorschläge.

~~Firstrichtung aufweisen, jedoch muß diese Firsthöhe niedriger als die des Hauptgebäudes sein.~~

7.2. Höhenlage der baulichen Anlagen.

7.21. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens.

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist in der Bebauungsplanurkunde eingetragen. Sie beträgt für alle Gebäude talseitig der Straße + 0,10 m gemessen von der fertigen Straßendecke mit $\pm 0,00$ m. Für die Gebäude Nr. 3; 5; 7; 9; 11 beträgt das Maß bis zum Erdgeschoßfußboden 4,50 m; für die Gebäude Nr. 13; 15 und 17 4,80 m und für das Gebäude Nr. 19 3,50 m gemessen von der fertigen Straßendecke mit $\pm 0,00$ m.

siehe 4. Änderung
vom 27.07.1990

7.22. Höhenlage des Schnittpunktes, VK-Mauerwerk mit Dachhaut.

Das Maß bis zum Schnittpunkt VK-Mauerwerk mit Dachhaut ist in der Bebauungsplanurkunde eingetragen gemessen von fertiger Straßendecke = (+ 0,00 m)

Es beträgt: für alle Gebäude talseitig der Straße ohne Drempel	2,85 m
für alle Gebäude talseitig der Straße mit Drempel.	3,60 m
für die Gebäude Nr. 3; 5; 7; 9; und 11	7,25 m
für die Gebäude Nr. 13; 15 u. 17	7,55 m
für das Gebäude Nr. 19	6,25 m

siehe 4. Änderung
vom 27.07.1990

7.2.3 Dachneigung und Dachausbildung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- und Flachdächer sowie daraus abgeleitete Formen zulässig. Bei ungleichen Dachneigungen gilt als Höchstwert die Summe beider Dachneigungen geteilt durch zwei.

Ziffer 7.3 wird ersatzlos gestrichen

~~7.3. Besondere bauliche Anlagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern.~~

~~Für die Garagen darf die Dachneigung nicht mehr als 12° betragen.
Die Steigung erfolgt mit dem Hänggelände.~~

8. Baugrundstücke.

8.1. Anzahl der Baugrundstücke.

insgesamt werden 21 Baugrundstücke ausgewiesen, wovon eins schon bebaut ist.

Die Anzahl der Baugrundstücke ist verbindlich.

8.2. Anzahl, Lage und Kennzeichnung der Baugrundstücke für den Gemeindebedarf.

Die beiden Grundstücke Nr. 20 und 38 b werden als ein Grundstück der ev. Kirchengemeinde ausgewiesen zum Bau eines Gemeindehauses. Zu diesem Zwecke gilt die eingetragene Baulinie nur als Baubegrenzungslinie. Sollten die Interessen der Kirchengemeinde anderweitig befriedigt werden, so sind die beiden Grundstücke nach der Eintragung in der Bebauungsplanurkunde zu bebauen. Für das Gebäude der ev. Kirche gelten die Höhenangaben und Dachneigung des Grundst.Nr. 20

8.5. Mindestgröße des Baugrundstückes.

Die Mindestgröße eines Grundstückes für Wohnzwecke beträgt ca. 600 m² Grundfläche.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke.

9.1. Lage der Grundstücke

Das Grundstück liegt zwischen der Trafostation und dem Grundstück Nr. 19

9.2. Nutzung

Bei einer eventuellen späteren Erschließung der Parz. 19 und 20 soll über dieses Grundstück die Zuwegung zu diesem Gelände erfolgen.

10. Verkehrsflächen

10.1 Umfang und Arten der Verkehrsflächen

Diese sind an der Bebauungsplanurkunde zeichnerisch dargestellt.

10.2. Maße und Festpunkte der Verkehrsflächen

Diese sind ebenfalls in der Bebauungsplanurkunde eingetragen. Geringfügige Abweichungen der Straßentrasse von der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, jedoch sind die angegebenen Breitenmaße der Straßen und Wege verbindlich.

10.3 Höhenlage der ausbaufähigen Verkehrsflächen

Zur genauen Festlegung werden vor dem Bau der Straßen und Wege besondere Planungen aufgestellt.

10.4. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.

wie unter 10.3.

10.5. Sichtdreiecke

Die Ausbildung der Wegeeinmündung der Wohnstraße erfolgt unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Gesichtspunkte.

11. Versorgungsflächen.

~~11.1. Wasserversorgungsanlage~~

~~Für die Wasserversorgungsanlage wird gesondert ein Projekt erstellt.~~

~~11.2. Stromversorgungsanlage~~

~~Die Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie wird durch das RWE vorgenommen.~~

~~11.4. Abwasserbeseitigung.~~

~~Mit der Planung für die gesamte Ortsentwässerung einschl. des geplanten Baugebietes ist ein Ing.-Büro beauftragt.~~

11.6. Fernsprechanlagen.

11.61. Bauwerke und Anlagen.

Bauwerke und Anlagen im Sinne von Nebenanlagen sind zulässig.
Die Ausführung solcher Nebenanlagen erfolgt durch die Bundespost.

11.7. Lautsprechanlagen.

11.71. Bauwerke und Anlagen.

Bauwerke und Anlagen im Sinne von Nebenanlagen sind zulässig.
Die Ausführung solcher Nebenanlagen erfolgt durch die Gemeinde.

17. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

~~Hierfür gilt § 5 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 45.11.1961 (GVBl. S. 299), sofern es sich um Reklame und Werbeanlagen handelt gilt der § 56 gleicher Verordnung.~~

21. Straßenbezeichnung - Hausnummerierung.

~~Für die Eintragung in das Kataster sind die in der Bebauungsplanurkunde eingetragenen Straßenbezeichnungen und Hausnummern verbindlich.~~

Hintertiefenbach, den 12.12. 1964



Bürgermeister

Genehmigt!



Gehört zur Verfügung vom
5.4.1965 - 429-03
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage

Regierungsbaurat