

## Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan "Erweiterung Kolmesfelder" der Ortsgemeinde Sensweiler

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.85 (BGBl. I S. 1144).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
- 1.3 § 124 i.V. mit § 129 Abs. 4 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) in Verbindung mit der Achten Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78).

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb des Baugebietes werden zwei unterschiedliche Nutzungsarten festgelegt:
  - a) "Allgemeines Wohngebiet" -WA- entsprechend § 4 BauNVO
  - b) "Mischgebiet" -MI- entsprechend § 6 BauNVO
- 2.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" -WA- sind folgende Vorhaben zulässig:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenfalls allgemein zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können folgende Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke
- 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.

Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Birkenfeld  
29 Sep. 1987

2.3 Im "Mischgebiet" -MI- sind folgende Vorhaben zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Vorhaben nicht zugelassen:

- Tankstellen

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" -WA- wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Höchstzahl der Vollgeschosse = II.

Bei Ausnutzung der Höchstgrenze darf kein Dachausbau zu Wohnzwecken erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Vollgeschosse	1	2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,5	0,8

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, wobei als Geländeoberfläche die natürliche Oberfläche des umgebenden Geländes anzunehmen ist.

3.2 Im "Mischgebiet" -MI- wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II.

Bei Ausnutzung der Höchstgrenze darf kein Dachausbau zu Wohnzwecken erfolgen. Bei gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden ist eine maximale Firsthöhe von 6,50 m zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Vollgeschosse	1	2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,5	0,8

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, wobei als Geländeoberfläche die natürliche Oberfläche des umgebenden Geländes anzunehmen ist.

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Birkenfeld  
29 Sep. 1987

#### 4. Bauweise

- 4.1 Es gilt offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

#### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Bauweise und ähnliche Grenzabstände. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.
- 5.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

#### 6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasserbeseitigung) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 6.3 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.

#### 7. überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefaßt. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 5, sowie für Nebenanlagen gemäß Ziffern 6.2 und 6.3.
- Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld  
29 Sep. 1987

#### 8. Stellung der baulichen Anlagen

- 8.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

## 9. Bauliche Gestaltung (Ermächtigungsgrundlage siehe Ziffer 1.3 des Textes zur Planurkunde)

- 9.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

Bei der I-geschossigen Bauweise - im aufgehenden Mauerwerk - ist eine Dachneigung von  $12^{\circ}$  bis  $40^{\circ}$  zulässig. Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von  $35^{\circ}$  zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.

Bei II Vollgeschossen - im aufgehenden Mauerwerk - ist die Dachneigung auf  $20^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$  beschränkt.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden im "Mischgebiet" -MI- ist eine Dachneigung von  $12^{\circ}$  bis  $40^{\circ}$  zulässig.

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

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

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

- 9.3 Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,20 m, im übrigen nicht höher als 1,80 m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind die Flächen entsprechend ausgewiesen (Sichtdreiecke).

## 10. grünordnerische Maßnahmen

- 10.1 Die Flächen, bei denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern notwendig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG) sind in der Bebauungsplanurkunde entsprechend der Planzeichenverordnung (PlzVO) dargestellt. Alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich in heimischen Laubholzarten vorzunehmen.

- 10.2 Die im Plan nicht als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksteile sowie die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hof- bzw. Terrassenflächen benutzt werden, gemäß § 23 LBauO als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen herzurichten.

## 11. Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge

- 11.1 Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde angegeben.

- 11.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

29 Sep. 1987

## 12. Leitungsführung

- 12.1 Die Führung der Leitungen zur Wasserversorgung und Kanalisation, Elektrizität und Telefon erfolgt in den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen.
- 12.2 Durch das Baugebiet verläuft eine vorhandene 20 kV-Leitung der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk AG. Im Bereich dieser Leitung ist die Firsthöhe auf 8 m, bezogen auf das vor Baubeginn vorhandene natürliche Geländeniveau, beschränkt. Antennenanlagen von Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20 kV-Freileitungen müssen einen allseitigen Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitung von mindestens 3 m haben, der auch bei der Montage der Antennenanlage nicht überschritten werden darf. Die Bedachung der Häuser im unmittelbaren Bereich der 20 kV-Leitung ist nach DIN 4102 auszuführen.

Sensweiler, den 16.02.1987

Ortsgemeinde Sensweiler

*Schmidt*

Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

29 Sep. 1987