

Text zur Planurkunde

1. Geltungsbereich des Plangebietes:

Die Grenze der in Höhe des Ortsschwerpunktes im Nordwesten der Ortslage angesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kolmesfelder" verläuft folgendermaßen - wobei sich die Flur- und Parzellennummern aus der Katasterkarte vom 9. 10. 1967 herleiten: Beginnend von der Nordecke des Schulgrundstücks Flur 17, Parzelle 115/50 verläuft sie auf der Ostgrenze der Wegeparzelle 97 in südwestlicher Richtung, biegt dann auf die Nordostgrenze der Wegeparzelle 98 ein, bis sie auf die Wegeparzelle 93 stößt und auf deren Südostgrenze nach Nordost weitergeht; sie verläuft weiter auf der Nordwest- und Nordostgrenze der bebauten Parzelle 46/2 und erreicht entlang der Nordostgrenze der Parz. 47, entlang der Kreisstraße 61 ihren Ausgangspunkt.

Die Grenze des Geltungsbereiches umfaßt also, - anders gesagt -, die folgenden neuen Parzellen der Flur 17: Parzellen 46/1, 46/2, 47/1 bis 47/30; Wegeparzellen 97 teilweise und 98 teilweise.

2. Art der baulichen Nutzung:

2.1 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" - WA - im Sinne von § 4 BauNVO.

2.2. Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind neben den in § 4 Absatz 3 zulässigen Vorhaben auch allgemein zulässig

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Betriebe

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

| Vollgeschosse | GRZ | GFZ |
|---------------|-----|-----|
| 1 | 0,4 | 0,4 |
| 2 | 0,4 | 0,7 |
| 3 | 0,3 | 0,9 |

3.2 Über das zulässige Maß hinaus ist der teilweise Ausbau hangseitig freistehender Kellergeschoßzonen zu Wohnzwecken dann zulässig, wenn die Höchstgeschoßflächenzahl nicht überschritten und der vorhandene natürliche Geländeverlauf nicht geändert wird.

3.3 Es gilt zweigeschossige Bauweise als Höchstwert.

Ausnahmen von der Geschosßzahl bis zu 3 Vollgeschossen sind nur zulässig bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 31 Absatz 1 BBauG).

4. Bauweise:

4.1 Es gilt offene Bauweise, zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

5. Garagen und Stellplätze:

5.1 Garagen sind in den Kellergeschossen der Wohnbauten anzuordnen, soweit sie von der Hangseite her befahren werden müssen, oder, soweit sie von der Bergseite her befahren werden müssen, in Flügelanbauten der Wohnbauten oder im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit diesen unter Terrassen. Die Errichtung von Garagen im Bauwich ist planungsrechtlich nur ausnahmsweise gemäß § 31 Absatz 1 BBauG zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 86 Absatz 2 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 15. 11. 1961 gegeben sind, sonst nicht. Blechgaragen sind unzulässig.

5.2 Stellplätze müssen am günstigsten Punkt der anbaufähigen Verkehrsfläche, mindestens zwei auf jedem Baugrundstück, errichtet werden.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet nach § 14 BauNVO nicht widersprechen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen:

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche auf jedem Grundstück ist durch die Baulinie (rot) und die Baugrenze (blau) eingefasst; die ausserhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

7. Stellung und Höhenlagen der baulichen Anlagen:

7.1. Die Stellung der Bauten mit der größten Länge parallel zur Baulinie ist verbindlich. Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.

7.2 Die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind im Querprofil im Maßstab 1 : 250 in der Planurkunde eingetragen und dürfen nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von Bauten müssen die Grundstücke in ihrer Höhenlage erhalten bleiben (LBO, § 9). Die Planurkunde enthält verbindliche Festlegungen über die höchstzulässige sichtbare Sockelhöhe der Wohnbauten (höchste Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und Oberkante Terrain).

8. Gestaltung:

8.1 Flachdächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe gedeckt sein, sie müssen mindestens besandet oder bekieset sein; Sattel- und Walmdächer sind dunkelgetönt einzudecken.

8.2 Die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen dürfen nur als Ziergarten angelegt werden.

8.3 Fest Einfriedigungen dürfen an der Straßenseite nicht höher sein, als der Höhenunterschied zwischen Straßenoberkante und Gartenterrain + 30 cm. Als deren Bekleidung sind nur Bohlenzäune, Spriegelzäune und Hecken zulässig, Zäune aus Draht- und Kunststoffgeflecht sind nur straßenseitig unzulässig.

8.4 Für die Unterbringung von Mülleimern müssen, möglichst in baulicher Verbindung mit Einfahrtstorpfeilern, Mauerscheiben oder Bepflanzungen so angeordnet werden, daß Mülleimer vom Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

9. Baugrundstücke:

9.1 Die Mindestgrösse der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

10. Nichtbebaubare Grundstücke:

10.1 Der Kinderspielplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes, er darf nicht als Wohnbaugrundstück zweckentfremdet werden und ist, mit Ausnahme eines Spielhäuschens in kindgemäßen Ausmaßen, unbebaubar.

11. Verkehrsflächen:

11.1 Die Wohnstraße mit einseitig angeordneten Bürgersteigen haben eine Fahrbahn von 550 cm Breite, die Bürgersteige von 150 cm.

11.2 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen wird im Straßenbauprojekt festgelegt, die jetzt bestehenden Höhenlagen und Geländegefälle werden beim Ausbau nur sehr geringfügig verändert werden. Die in der Planurkunde eingetragenen Höhenlinien sind durch Vermessen festgestellt.

12. Leitungsführung:

12. 1 Die Führung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

9. 12. 19 71 Az.: 64/610-13

Landratsamt Birkenfeld



Im Auftrag:

Oberbaurat