

Text zum Bebauungsplan der Stadt Birkenfeld/Nahe
Baugebiet "Feckweilerbruch"

1. Maß der baulichen Nutzung (Ausnahmen)

Sofern sich durch die Geländebeziehungen im Bereich 8 talseitig freistehende Kellergeschosse ergeben, kann hierfür eine Überschreitung der Geschoszzahl gem. § 17 (5) BauNVO zugelassen werden.

2. Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Die durch ein Symbol dargestellte Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) ist verbindlich.

2.2 Die am vorgenannten Symbol eingetragene Winkelangabe setzt die Abweichung der Gebäuerichtung zur Straßenbegrenzungslinie fest. Maßgebend ist das seitlich des Gebäudes liegende Teilstück der Straßenbegrenzungslinie.

3. Unbebaute Flächen und Stellplätze

Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG, mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Höhenlage der Baukörper

Für die Höhenlage der Baukörper ist Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (EG OKF) bestimmend.

EG OKF der Baukörper ist bei bergseitiger Erschließung im Mittel mit 0,20 bis 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) einzuhalten. Als Bezugspunkt ist hierbei die Mitte der parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Gebäudefront zu wählen.

EG OKF ist bei talseitiger Erschließung max. 0,50 m über dem höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem Gelände zulässig.

Am Wagnersweg ist eine erschließungsbedingte Anhebung der EG OKF zulässig bis max. 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Im Bereich der Beruhigungsstrecke am Regenüberlauf sogar bis 1,50 m.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise oder in einer von der üblichen Bauweise abweichenden Form oder Art, Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelagert werden sind äußerlich einheitlich zu gestalten.

Vor den Garagen ist ein 5 m langer Stellplatz anzulegen.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4. 2. 1969 GVBl. vom 26. 2. 1969, S. 78).

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Text entgegenstehen.

6.1 Dachformen und Dachneigungen

6.1.1 Für das gesamte Baugebiet sind als Dachformen Flach-, Sattel- oder Walmdächer zulässig.

6.1.2 Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung bis 40° erlaubt.

6.1.3 Bei der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung sind nur noch Satteldächer mit einer Neigung bis zu 26° und Flachdächer erlaubt.
Drempel sind hier nicht gestattet.
Bei ungleichschenkligen Satteldächern ist der lange Schenkel für die Dachneigung maßgebend.

6.1.4 Für die Terrassenbebauung im Nutzungsbereich 6 und die Bebauung im Nutzungsbereich 7 ist das Flachdach zwingend.

6.1.5 Bei Reihen- und Doppelhäusern muß die Dachform und -neigung einander angepaßt werden.

6.2 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 30 Grad zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Firstlänge betragen, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebeln einzuhalten ist. Die Abdeckung ist flach bis flachgeneigt vorzunehmen.

6.3 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung darf nicht in hellfarbenen und großflächigen Materialien ausgeführt werden. Bei Reihen- und Doppelhäusern muß die Dacheindeckung aufeinander abgestimmt werden.

7. Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder starkleuchtenden Farben angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Grellfarbige, leuchtende oder glasierte Bauelemente (Kunstharztafeln, Keramikmaterial u. dgl.) sind unzulässig. Reihen- und Doppelhäuser müssen einander angepaßt werden.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen

8.1 Im WA und WR sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.

8.2 Die, die Sammelgaragen, Einstellplatzflächen und Mülltonnenplätze umgebenden, unbebauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

9. Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen nur in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,50 m oder als Hecken zulässig.

10. Böschungen und Stützmauern

Der Neigungswinkel von Böschungen, die durch die Errichtung eines Gebäudes notwendig werden, darf ein Verhältnis von max. 1 : 2 nicht überschreiten, anderenfalls sind Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe bis max. 3,00 m zu setzen.

11. Werbeanlagen

Im Wohngebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (ab 2. OG) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

12. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Baugebiet liegt im Nordwesten der Stadt Birkenfeld und umfaßt Teile der Flure 1, 2, 3, 55 und 56; es hat die Bezeichnung "Feckweilerbruch".

Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

Birkenfeld, den 20. Juli 1978

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

3. Juli 1978 Az.: 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld



Landrat

Stadt Birkenfeld
[Handwritten Signature]
Mörsdorf
Bürgermeister

