

Text zur Bebauungsplanurkunde

Bebauungsplan: Stadtgemeinde Birkenfeld/Nahe
"Am Berg auf dem Langengraben"

1.

Grenze des Bebauungsgebietes

1.1. Lage

Das Baugebiet liegt südöstlich des Bahnhofs Birkenfeld, dem Stadtteil Burg-Birkenfeld vorgelagert.

1.2. Katasterbezeichnung

Das Baugebiet umfaßt Teile der Fluren 1 und 22 mit den katasteramtlichen Bezeichnungen "Der Schloßberg" und "Am Berg auf dem Langengraben".

1.3. In der Bebauungsplanurkunde sind die Grenzen des Baugebietes in Blau gekennzeichnet.

2.

Art der baulichen Nutzung

2.1. Baufläche

Das Baugebiet gilt als Wohnbaufläche (W) im Sinne der Bau-nutzungsverordnung.

2.2. Gliederung in Baugebiete

Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen und wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) bezeichnet.

Demnach sind zulässig:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.3. Ausnahmen im Baugebiet

Über die unter Ziffer 2.2. genannten baulichen Anlagen hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

~~Garagen bzw. Stellplätze sind in der Anzahl zulässig, wie Wohnungen auf dem Grundstück gebaut werden.~~ *Garagen gene. Vfgg. Alt-Bez. - Bez. nach 2. v. 63.*

Garagen

Garagen sind, sofern sie außerhalb des Gebäudes errichtet werden, in massiver, eingeschossiger Bauweise auszuführen. Sie dürfen die Baulinie zur Straße um 1 Meter überschreiten, sofern ihr Abstand zur Straße mindestens 3 Meter beträgt. Doppelgaragen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Stellplätze

Stellplätze dürfen nicht mit Schutzdächern versehen werden. Als Gemeinschaftsstellplatz gilt die ausgewiesene Parktasche.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie Lauben, Kleintierställe usw., sind nur in der hinteren Grundstückshälfte zugelassen, soweit sie sich nicht störend auf das Baugebiet auswirken. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücke nördlich des Pfalzgrafenweges und des Sponheimer Weges. Alle Nebenanlagen sind in eingeschossiger, massiver Bauweise auszuführen.

3.

Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) aller Wohngebäude darf 0,4 nicht überschreiten. Die Grundfläche für Nebenanlagen bleibt hierbei unberücksichtigt.

3.2. Geschoßflächenzahl

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

3.3. Geschoßzahl (Vollgeschosse)

Grundsätzlich ist die in der Bebauungsplanurkunde für jedes Grundstück angegebene Geschoßzahl verbindlich.

3.4. Ausnahmen von der Geschoßzahl

Die in der Bebauungsplanurkunde angegebene Geschoßzahl schließt das ausgebaute Dachgeschoß nicht ein. Der Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist gestattet, wenn die Geschoßflächenzahl nach Ziffer 3.2. nicht überschritten wird. Im übrigen ist § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 15. Nov. 1961 (GVBl. S. 229) anzuwenden.

4.

Bauweise und Bauwuch

4.1. Bauweise

Für das gesamte Baugebiet ist offene Bauweise mit Erstellung von Einzelhäusern vorgeschrieben.

4.2. Bauwuch

Die einzelnen Grenzabstände zum Nachbargrundstück betragen mindestens 3 Meter.

5.

Überbaubare Grundstücksflächen

5.1. Baulinie

Die Baulinie als Begrenzungslinie zu den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen ist in der Bebauungsplanurkunde als verbindlich festgesetzt.

In begründeten Ausnahmefällen können die Gebäude bis zu 3 m hinter der Baulinie errichtet werden, sofern sie das Gesamtbild nicht nachteilig beeinflussen.

5.2. Bebaubarkeit der Restflächen

Auf den verbleibenden Restflächen sind über das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus Nebenanlagen nach Ziffer 2.4. zugelassen.

6.

Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1. Firstrichtung

Die in der Bebauungsplanurkunde angegebenen Firstrichtungen sind grundsätzlich verbindlich. In begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen zugelassen werden, sofern das Gesamtbild nicht gestört wird. Über die Zulassung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde.

6.2. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Bei allen talseitigen Wohngebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,50 m über der Bürgersteigkante liegen. Bei den bergseitig gelegenen Wohngebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zur Straßenseite nicht mehr als 0,80 m über natürlichem Gelände liegen.

6.3 Drempelhöhe

Die Drempelhöhe darf 0,75 m, gemessen von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante Drempelpfette, nicht übersteigen. Bei einer Dachneigung ab 45° darf die Drempelhöhe bis 1,10 m betragen, wenn die Traufe mindestens 60 cm über die Mauerkrone vorgezogen wird.

6.4. Dachneigung

Die Dachneigung im gesamten Baugebiet beträgt ~~30° bis 50°~~ ^{30° bis 50°} gemäß neu. Befug. des Bez. Reg. vom 2. 7. 1963.

6.5. Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachgauben dürfen nur als SchlepPGAuben ausgebaut werden, und zwar höchstens auf ein Drittel der Dachlänge.

6.6. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für alle Gebäude ist dunkelgetöntes, hartes Material zugelassen.

7.

Baugrundstücke

7.1. Anzahl

Insgesamt sind 36 Baugrundstücke ausgewiesen, davon sind bereits 3 bebaut.

7.2. Mindestgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 550 qm.

8.

Verkehrsflächen

8.1. Umfang

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Bebauungsplanurkunde in Gelb ausgewiesen und verbindlich.

8.2. Höhenlage und Anschluß an die Verkehrsflächen

Zur genauen Festlegung der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen werden vor dem Bau der Straßen und Wege besondere Durchführungspläne erstellt; hierbei werden die Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsflächen festgelegt.

9.

Versorgungsflächen

9.1. Wasserversorgungsanlagen

In der Bebauungsplanurkunde ist der grundsätzliche Verlauf der Wasserversorgungsleitung in Blau eingezeichnet. Die Leitungsführung hat in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. Genaue Durchführungspläne werden vor Ausführung der Arbeiten erstellt.

9.2. Abwasserbeseitigung

Das Leitungsnetz für die Abwasserbeseitigung im Mischsystem ist in der Bebauungsplanurkunde in Rot eingetragen. Für die Verlegung der Leitung sind die öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmen. Genaue Durchführungspläne werden vor Ausführung der Arbeiten erstellt.

9.3. Versorgung mit Elektrizität und Fernsprechanlagen

Anlagen solcher Art sind in der Bebauungsplanurkunde nicht eingetragen, da sich in unmittelbarer Nähe eine Trafo-Station befindet. Die Versorgung erfolgt über Dachständer mit Oberleitung. Fernsprechleitungen werden verkabelt.

10.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- 10.1. Das nördlich der Parzelle 551/54 gelegene Grundstück (Reststücke der Parz. 57, 59 und 61) ist als Kinderspielplatz vorgesehen.

11.

Grünflächen

11.1. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind in Dunkelgrün eingetragen.

11.2. Private Grünflächen (Vorgartenflächen)

Diese Flächen sind in Mittelgrün eingetragen.

12.

Straßenbezeichnungen und Hausnummern

12.1. Die in der Bebauungsplanurkunde verzeichneten Straßenbezeichnungen und Hausnummern sind verbindlich.

13.

Einfriedigung und Bepflanzung

13.1. Einfriedigungen

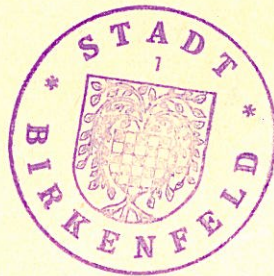
Die Einfriedigung der Grundstücke entlang der Straßen darf nur durch lebende Hecken oder gefällige Gartenmauern, die eine Höhe von 1 Meter nicht übersteigen, erfolgen. Die seitliche oder hintere Einfriedigung darf im Höchsthalle 2 Meter betragen. Sichtbehindernde Einfriedigungen an Kurven, Kreuzungen und Einmündungen sind unzulässig.

13.2. Bepflanzungen

Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Anpflanzungen in Vorgärten dürfen die für den Verkehr erforderliche Sicht nicht behindern.

Birkenfeld/Nahe, den 4. 2. 1963

Der Bürgermeister



Handwritten signature of the Mayor

Genehmigt
nach Massgabe der
ändernden Verfügung
vom 2. 5. 1963 - 433 - 04



Bezirksregierung Koblenz
Auftrag

Reg.- u. Baureferat