

Text zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Börfink, Kreis
Birkenfeld, Baugebiet "Ober der Börfink"

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Baugebiet liegt westlich der Ortslage Börfink und ist im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- 1.2 Das Baugebiet umfaßt einen Teil der Flure 1 und 6, es hat die Bezeichnung "Ober der Börfink".
- 1.3 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 Gliederung in Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Ausnahmen in den Baugebieten

Von den in § 4 Abs. 3 (WA) BauNVO genannten Anlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

2.31 Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mindestens 5,50 m von der Verkehrsfläche (Straße mit Bürgersteig) haben.

2.32 Stellplätze sind ohne Überdachung im gesamten Baugebiet herzustellen.

2.33 Blechgaragen sind nicht zulässig.

2.4 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen

2.41 Nebenanlagen sind nur unter den in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.

2.42 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

<u>Vollgeschosse</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
(Z)	(GRZ)	(GFZ)
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8
3	0,4	1,0

- 3.2 Es gilt zweigeschossige Bauweise als Höchstwert.
- 3.3 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.
- 3.4 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG von der Vollgeschoßzahl bis zu drei Vollgeschossen sind nur zulässig bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

4. Bauweise

Es gilt offene Bauweise, zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen eingefabt.

5.2 Ausnahmen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere von Dachvorsprüngen, Balkonen, Veranden, Erkern, Terrassen, Kellerlichtschächten und Freitreppen, vor die Baugrenze ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

5.3 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig (§ 31 Abs. 1 BBauG).

5.4 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände sind die im Bebauungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Der Mindestabstand zur Nachbargrenze beträgt 3,00 m.

6. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Firstrichtung

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan nicht verbindlich.

6.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind im Querprofil im Maßstab 1 : 250 in der Planurkunde eingetragen und dürfen nicht überschritten werden. Die Planurkunde enthält verbindliche Festsetzungen über die höchstzulässige sichtbare Sockelhöhe der Wohnbauten (höchste Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gehweg).

7. Baugrundstücke

7.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 qm betragen.

8. Gestaltung, Grünflächen, Bepflanzung

8.1 Auffüllung und Abtrag

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

8.2 Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.

8.3 Art der Bepflanzung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher zu verwenden.

8.4 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Vorgärten dürfen bis zu 50 cm Höhe massiv oder als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 70 cm erfolgen. Rückwärtige Einfriedigungen dürfen als Hecken und Zäune bis 1,50 m Höhe erfolgen, wobei der massive Teil 0,50 m nicht überschreiten darf.

8.5 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind dunkelgetönte Farben zu verwenden.

9. Verkehrsflächen

9.1 Maße

Die in der Planurkunde angegebenen Breitenmaße der öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.

10. Versorgungsflächen

10.1 Abwasserbeseitigung und Wasserversorgungsanlagen

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

10.2 Stromversorgungsanlagen

Anlagen und Bauwerke, die der Stromversorgung dienen, werden nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

10.3 Fernsprechanlagen

Anlagen und Bauwerke, die der Versorgung von Fernsprechanlagen dienen, werden nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

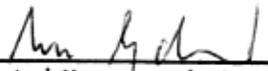
10.4 Kinderspielplatz

Der im Baugebiet ausgewiesene Kinderspielplatz ist als solcher zu nutzen.

Börfink, den 4. März 1977



Ortsgemeinde Börfink


Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

4. Feb. 1977 Az: 63/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld



Im Auftrag


Baudirektor.