

Text zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Brücken, Kreis Birkenfeld,  
Baugebiet "NORDWEST" (Neufassung)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Baugebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums von Brücken und ist im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- 1.2 Das Baugebiet umfaßt einen Teil der Flure 3, 4, 5, 8 und 20; es hat die Bezeichnung "NORDWEST".
- 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 und "Wochenendhausgebiet" (SW) gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

2.2 Ausnahmen in den Baugebieten

Die im § 4 Abs. 3 (WA) BauNVO genannten Anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

- 2.31 Einzelgaragen 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, Geschoßflächenzahl  
Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

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

3.2 Die Geschoßzahlen sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze in der Planurkunde festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

3.3 Eine Überschreitung der Geschoßzahl kann gem. § 17 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden, und zwar bei allen eingeschossigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet zum Ausbau der Dachräume zu Wohnzwecken und südlich der Planstraße B für talseitige freistehende Kellergeschosse, die nach § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoß anzurechnen sind.

### 4. Bauweise

Es gilt offene Bauweise im gesamten Baugebiet, im Wochenendhausgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 5.1 Baugrenzen

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

#### 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 verbindlich.

## 6.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF.EG) der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf

- a) an der Straße B höchstens 50 cm über Oberkante Gehweg
- b) an allen anderen Straßen höchstens 50 cm über angrenzendem natürlichen Gelände

betragen.

An der Bergseite der Erschließungsstraßen darf die Höhe der OKF.EG höchstens 50 cm über dem an der Bergseite angrenzenden Gelände betragen.

## 7. Baugrundstücke

### 7.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 550 qm betragen.

## 8. Grundstücksgestaltung, Grünflächen, Bepflanzung

### 8.1 Auffüllung und Abtrag

Bei der Geländeanlage (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 100 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.

## 9. Verkehrsflächen

### 9.1 Maße

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

### 9.2 Sichtdreiecke

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,50 m zulässig.

## 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.

Brücken, den 6. 2. 1976

Ortsgemeinde Brücken



*Rohr*  
Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

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

Kreisverwaltung Birkenfeld



Im Auftrag

*L. Schmidt*  
Baudirektor