

## Text

### zum Bebauungsplan "Hohlengraben" der Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

- I. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- 1.1 Das Baugebiet liegt nord-westlich der Ortslage Hoppstädten und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld als Wohnbaufläche ausgewiesen.
  - 1.2 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.
- II. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 2.1 Gliederung in Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Planbereich 1 und 2 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO im Planbereich 3 als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich 1 "Allgemeines Wohngebiet" sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmeweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
7. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Hat vorgelesen

Kreisverwaltung Birkenfeld

4. Feb. 1993

...

Im Planbereich 2 "Allgemeines Wohngebiet" sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Weiterhin sind aus § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässig:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
7. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
8. Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen.

Im Planbereich 3 "Mischgebiet" sind zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Hat vorgelesen

Kreisverwaltung Kitzingen

4. Feb. 1969

...

2.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BBauG, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen)

2.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß § 45 der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

2.2.2 Vor Garagen oder ähnlichen die freie Ein- oder Ausfahrt hindernden Anlagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Maßes in begründeten Ausnahmefällen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde statthaft.

2.2.3 Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht behindert wird.

2.2.4 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.

2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO vom 15.09.1977 nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

2.3.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl  
(§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

hat vorgelegen

...

...

...

	Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Planbereich 1	II	0,4	0,8
Planbereich 2	I + D + S	0,4	0,5
Planbereich 3	II	0,4	0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze in der Planurkunde festgesetzt.

- 3.2 Eine Überschreitung der Eingeschossigkeit im Planbereich 2 ist nur dann zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum und durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Sockelgeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO / § 18 der BauNVO handelt.

#### IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich 1 (WA) gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.  
Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppe mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.
- 4.2 Im Planbereich 2 (WA) gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zugelassen sind.
- 4.3 Im Planbereich 3 (MI) gilt gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO die offene Bauweise.  
Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

#### V. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

##### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz.

#### VI. Freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und 21 BBauG)

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- 6.1 die für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Flächen.
- 6.2 Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig;

Hat vorgelesen

Archivverwaltung Birkenfeld

3. Feb. 1998

- 6.3 die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden;
- 6.4 die nicht überaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 2.3.1 und 2.3.2 Nebenanlagen)

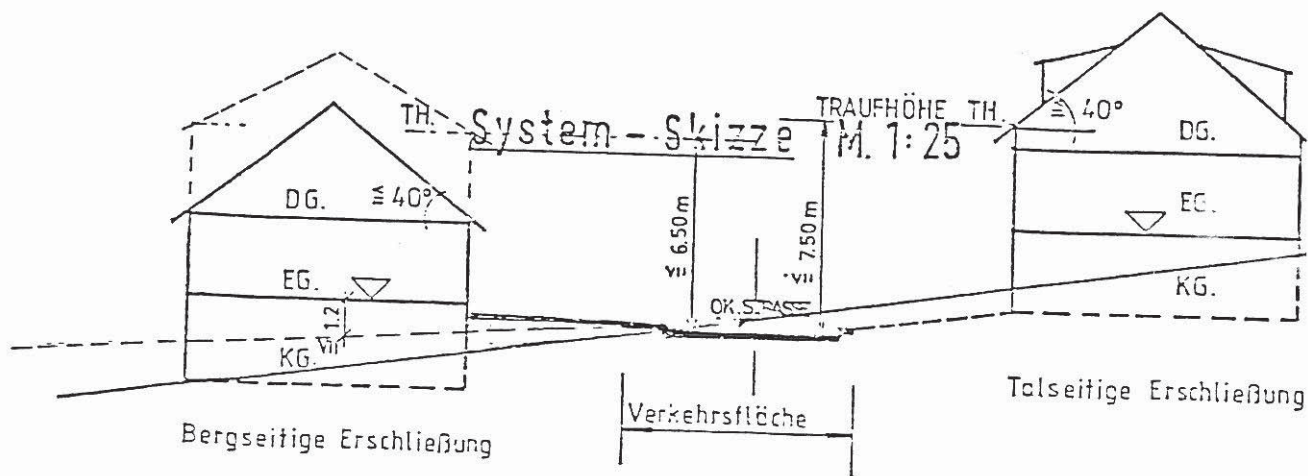
VII. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BBauG)

7.1 Firstrichtung

Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das (↔) Symbol (wahlweise) dargestellten Richtung zu erstellen.

7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit wird die Traufhöhe mit  $\leq 6,50$  m über Oberkante Straße festgelegt.  
Bei talseitiger Erschließung beträgt die zulässige Traufhöhe max. 7,50 m über Ok. Straße.



VIII. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BBauG)

Maße

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

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IX. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG und § 10 Abs. 3 LBauO)

Die im Plan als private nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, soweit sie nicht ausnahmsweise als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hofflächen genutzt

werden, gemäß § 10 Abs. 3 LBauO als Grünanlagen herzurichten. Die Verwendung der Vorgärten als Nutzgärten ist unzulässig; privates Brachland im Planbereich nicht gestattet.

X. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307))

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

10.2 Dachformen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 86 LBauO

Bei der eingeschossigen Bauweise - im aufgehenden Mauerwerk - sind Drempele (Kniestock) von max. 0,75 m erlaubt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Bei den Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen = der höchstzulässigen Gradzahl der angegebenen Neigung (40°) entsprechen.

Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude sind gemäß § 67 LBauO i. V. m. § 86 Abs. 6 als Ausnahme zugelassen, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Gemeinde die Zustimmung hierzu erteilt.

10.3 Einfriedungen gemäß § 86 LBauO

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet, an der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 1,80 m nicht überschreiten.

Hoppstädten-Weiersbach, den 15. APR. 1988

Hat vorgelesen Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

Hilfsverwaltung Birkenfeld  
3. Feb. 1988

*F. Heiboz*  
Ortsbürgermeister

