

## T e x t

### zum Bebauungsplan "Bellstein" der Ortsgemeinde Nohen

#### 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1 Das Baugebiet liegt im Nord-Ostteil der Ortsglage Nohen 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.

#### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Gliederung in Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

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

##### 2.2 Ausnahmen im Baugebiet (§ 1 Abs. 6-8 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme von Tankstellen, zulässig.

##### 2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei der Abstand zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen (Stauraum) mind. 5,0 m betragen muß. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb des überbaubaren Flächen mit Zustimmung der Ortsgemeinde genehmigt werden.

##### 2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) siehe hierzu auch Punkt 6, Seite 2

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

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

#### 3. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

<u>Vollgeschoß</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
(Z)	(GRZ)	(GFZ)
I	0,4	0,5
II	0,4	0,8

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

##### 3.2 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 5 BauNVO)

Eine Überschreitung der Geschoßzahl kann für talseitig freistehende Kellergeschosse gem. § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, falls diese Anordnung durch die Geländeverhältnisse bedingt ist.

#### 4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### Baugrenzen (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die jeweiligen Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.

Das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist im geringfügigen Maße zulässig.

#### 6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

#### 7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauNVO)

##### 7.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

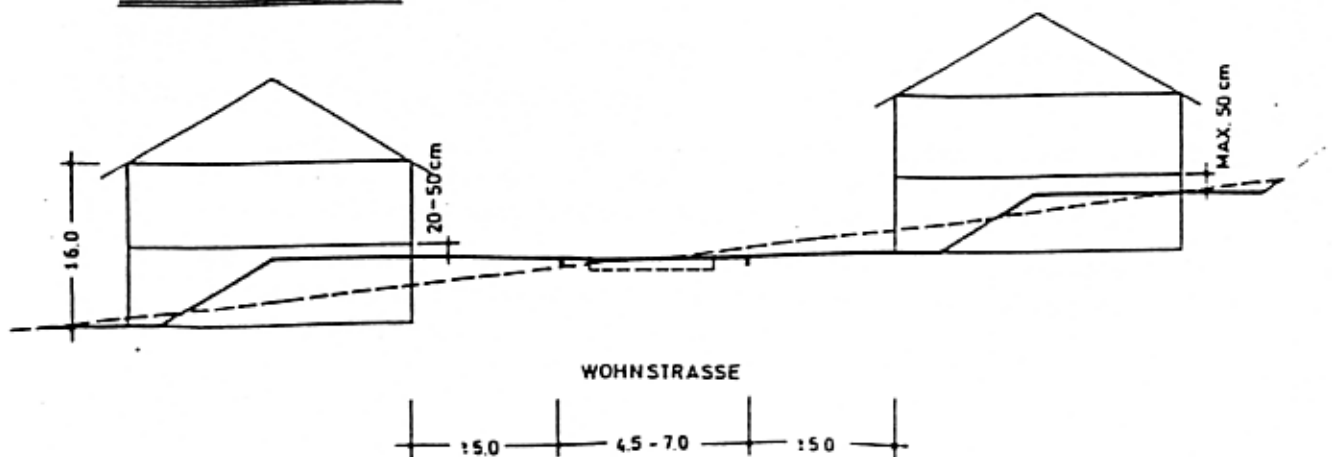
##### 7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßbodenhöhe wird bei ebenem Gelände und bei bergseitiger Erschließung auf max. 0,50 m und mind. 0,20 m (in Hausmitte) über der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Schrammbord-Oberkante) festgesetzt.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoß-Fußboden nicht mehr als 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichen Gelände liegen - gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude/Gelände.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist so zu halten, daß der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird.

### QUERSCHNITT



8. Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 550 m<sup>2</sup> betragen.

9. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

9.1 Maße

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

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9.2 Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern

Beim Bau der Erschließungsanlagen hat der jeweilige Grundstückseigentümer Aufschüttungen und Abtragungen (Böschungen) im Verhältnis von max. 1 : 1,5 bis 3,0 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie sowie Stützmauern auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

9.3 Sichtdreiecke

In den Sichtdreiecken muß aus Gründen der Verkehrssicherheit mind. 80 cm über Grund die Sicht freigehalten werden.

9.4 Festsetzungen zum Schutze des Tunnelbauwerks der Deutschen Bundesbahn

1. Der Mindestabstand der äußersten Bebauungsgrenze zur Tunnelachse des Bockspiels-Tunnels darf 12,00 m - orthogonal zu dieser gemessen, nicht unterschreiten.
2. Auf der überbaubaren Fläche nord-westlich des Tunnels im Bereich der jetzigen Parzelle Nr. 46 ist nur eingeschossige Bauweise zulässig.  
Die Gründungstiefe darf die Höhe von 338,40 m über NN nicht unterschreiten.
3. Die Aushubtiefe der Entwässerungsleitung muß im Kreuzungspunkt mit der Tunnelachse eine Mindesthöhe von 336,00 m über NN aufweisen.
4. Die Abwässer dürfen nicht in den Tunnelbereich eingeleitet und die bestehende Oberflächenwasserableitung in bezug auf das Tunnelbauwerk nicht ungünstige verändert werden.

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Parkanlagen und Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als befestigte Hofffläche genutzt werden, sind gem. § 23 LBauO als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instand zu halten.

Anpflanzungen in den Vorgärten dürfen die für den Verkehr erforderliche Sicht nicht behindern. Privates Brachland im Plangebiet ist nicht gestattet.

## 10.2 Auffüllung und Abtrag

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

## 11. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Die in der Planurkunde dargestellten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können nur mit Zustimmung des jeweiligen Betreibers der Leitung erteilt werden.

11.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie für Fernmeldeanlagen und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen.

Die Standorte der Niederspannungsschaltanlagen werden zu Lasten der betroffenen Grundstücke durch Grunddienstbarkeiten rechtlich gesichert.

Nohen, den 15.07.1992



Ortsgemeinde Nohe

*W. Müller*  
Ortsbürgermeister

Hat vorgelesen,  
Kreisverwaltung Birkenfeld  
05. Aug 1992