

**BEBAUUNGSPLAN**  
„IN DER ROTHENBACH“  
DER GEMEINDE OBERBROMBACH  
KREIS BIRKENFELD, VERBANDSGEMEINDE BIRKENFELD

(Neufassung vom 04.11.2004)

## Text zum Bebauungsplan

### der Ortsgemeinde Oberbrombach, Baugebiet „In der Rothenbach“

#### 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Baugebiet liegt südwestlich der Ortslage Oberbrombach.
- 1.2 Das Baugebiet umfaßt Teile der Flure 18 u. 19. Es hat die Bezeichnung „In der Rothenbach“.
- 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 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.

##### 2.2 Ausnahmen in den Baugebieten

Die im § 4 Abs. 3 (WA) Bau NVO genannten Anlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.

##### 2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

- 2.31 Garagen sind innerhalb der bebaubaren Flächen zu errichten.  
Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 2.32 Begründete Ausnahmen für die Errichtung von Garagen im seitlichen Grenzabstand sind im Einvernehmen mit der Unteren Baubehörde gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zulässig. Sie dürfen 20 qm nicht übersteigen.
- 2.33 Einzelgaragen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mindestens 5,50 m von der Verkehrsfläche (Straße mit Bürgersteig) haben.
- 2.35 Garagen können auch hinter der Baulinie errichtet werden.

##### 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:

Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
2	0,4	0,8

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

#### 3.2 Ausnahmen

Bei Dach – und Kellerausbauten (Hangbebauung) sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse nur zulässig, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

### 4. Bauweise

Es gilt offene Bauweise, zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 5.1 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen eingefasst.

#### 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 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF.EG) der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf höchstens 50 cm und mindestens 20 cm (in Hausmitte) über Oberkante Gehweg, bei den bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Häusern höchstens 50 cm über bergseitig angrenzenden natürlichen 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 Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländeverhältnisse 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 Einfriedungen

Die Einfriedung der Vorgärten darf bis zu 50 cm Höhe massiv oder als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 70 cm erfolgen. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und Zäune bis 1,50 m Höhe erfolgen, wobei man 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

Die Gemeinde 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.

## 11. Kinderspielplatz

Der im Baugebiet ausgewiesene Kinderspielplatz ist als solcher zu nutzen.

Oberbrombach, den 04.11.2004

Ortsgemeinde Oberbrombach

DS

  

---

(Ortsbürgermeister)