

## T e x t

### zum Bebauungsplan "Kurzenbach" der Ortsgemeinde Rötweiler-Nockenthal

#### I. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

- 1.1 Das Baugebiet liegt westlich der Ortslage Rötweiler 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 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 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 allgemein zulässig.

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

Überdachte Stellplätze und Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.

##### 2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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.

#### 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:

Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II	0,4	0,8

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

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

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

#### IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

##### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

#### VI. 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.

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

##### 7.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straße. Sie kann um 90 Grad geändert werden.

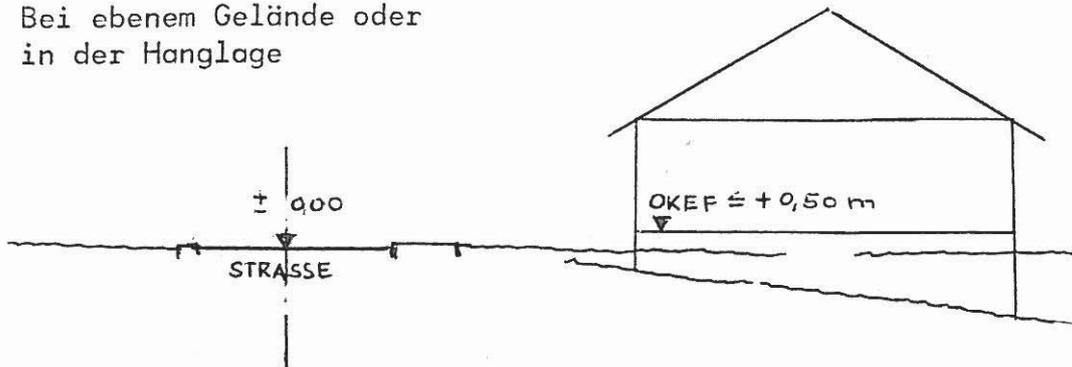
##### 7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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.

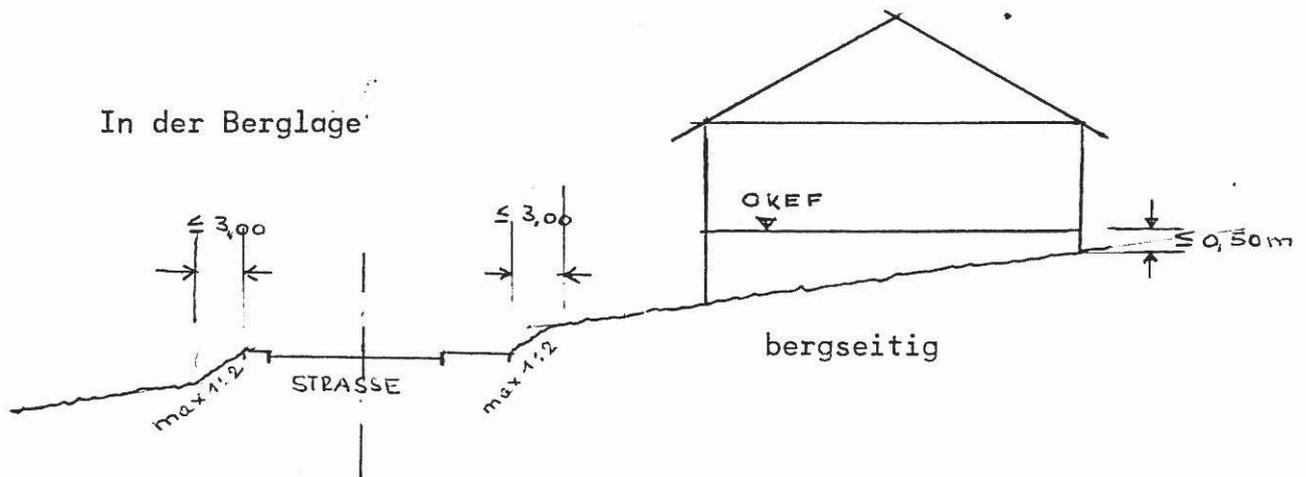
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoß-Fußboden nicht mehr als 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichen Gelände liegen - gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude/Gelände.

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

Bei ebenem Gelände oder  
in der Hanglage



In der Berglage



#### VIII. Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

##### Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 550 qm betragen.

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

##### 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 Aufschüttungen, 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.

X. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

10.1 Parkanlagen und Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als befestigte Hofflächen 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.

XI. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

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.

Rötweiler-Nockenthal, den 22. JAN. 1986

Ortsgemeinde Rötweiler-Nockenthal

Genehmigt!

Ortsbürgermeister

Gehört zur Verfügung vom

17. 1. 1986 Az. 626/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung

Oberregierungsrat

