

# Bebauungsplan "In der Dell" der Ortsgemeinde Hintertiefenbach

vom 23.06.1982

gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617) und der Änderung zum Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

## Text zur Planurkunde

### 1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- 1.1 §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33, 39b u. h und § 125 der baurechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) und der Änderung des BBauG vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) -
- 1.2 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) - §§ 1-23 - in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) -
- 1.3 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (§§ 17-23) -
- 1.4 § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.2.1974 -
- 1.5 § 3 Abs. 2, § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.6.1973 (GVBl. Nr. 10, S. 147) -
- 1.6 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I, S. 721) -
- 1.7 §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21).
- 1.8 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung:

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:

Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

**Hat vorgelegen**

**Kreisverwaltung Birkenfeld**

**25. MAI 1982**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1. Allgemeine bauliche Nutzungen

1.1 Oberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO vom 15.9.1977:

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

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) und (2) der BauNVO vom 15.9.1977:

1.2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 4 BBauG sowie § 12 und § 23 Abs. (5) BauNVO und § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen GarVO:

1.3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

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

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

1.4 Geschoßzahl gem. § 16, § 17 und § 18 BauNVO vom 15.9.1977:

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Baubereiche mit der Ordnungsziffer 1, 2 u. 3 als Höchstgrenze festgesetzt und in die Planurkunde eingetragen.

1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens über dem 1. Vollgeschoß (OKF. Mitte) darf grundsätzlich nicht höher als 0,50 m über Straßenoberkante liegen, jedoch bei den bergseitig gelegenen Gebäuden mit freistehendem Kellergeschoß zur Straße höchstens 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichen Gelände, gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gelände - Gebäude.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die wesentlichen Gebäudeteile (Firstrichtung) sind in der durch das (  $\longleftrightarrow$  ) Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.

2. Bauliche Nutzungen der einzelnen Baubereiche:

2.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 + 2 "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA-II I+D + S - 0

Zugelassen sind nach § 4 Abs. (2) der BauNVO vom 15.9.1977:

2.1.1 Wohngebäude

2.1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

2.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. (3) der BauNVO zugelassen werden:

2.1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.5 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.1.6 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

2.1.7 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. (6) der BauNVO vom 15.9.1977:

2.1.8 Gartenbaubetriebe

2.1.9 Tankstellen

2.1.10 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 16 Abs. (2) BauNVO:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = I+D + S gemäß § 17 Abs. (4) BauNVO im Bereich mit der Ordnungsziffer 1

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Überschreitung der I-Geschossigkeit zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Dachraum und durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Sockelgeschöß als Vollgeschöß im Sinne des § 2 (4) der LBauO / § 18 der BauNVO handelt.

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

25. MAI 1982

Abweichend von der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 sind im Bereich 2-II Vollgeschosse - im aufgehenden Mauerwerk - zulässig.

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO  
Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO

2.2 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 3 "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiet (MI - II - 0):

Zugelassen sind nach § 6 Abs. (2) der BauNVO vom 15.9.1977:

- 2.2.1 Wohngebäude
- 2.2.2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.2.3 sonstige Gewerbebetriebe
- 2.2.4 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 6 Abs. 3 können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. (5) der BauNVO vom 15.9.1977:

- 2.2.5 Geschäfts- und Bürogebäude
- 2.2.6 Gartenbaubetriebe
- 2.2.7 Tankstellen
- 2.2.8 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 16 Abs. (2) BauNVO:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II gem. § 17 (4) BauNVO

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO  
Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 3 (MI) sind II Vollgeschosse - im aufgehenden Mauerwerk - zulässig.

2.3 Bauweise:

In den Bereichen mit der Ordnungsziffer 1, 2 (WA) u. 3 (MI) gilt gemäß § 22 Abs. (2) der BauNVO die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern.

3. Sonstige Planfestsetzungen:

- 3.1 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 15 BBauG und § 124 LBauO in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78)

Die im Plan als private nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, soweit sie nicht ausnahmsweise als Stellplätze, Zufahrten oder befestigte Hofflächen genutzt werden, gemäß § 23 LBauO als Grünanlagen herzurichten. Die Verwendung der Vorgärten als Nutzgärten ist unzulässig; privates Brachland im Planbereich nicht gestattet.

- 3.2 Freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 10 u. 21 des BBauG vom 18.8.1976:

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

die für Gärten, landwirtschaftliche u. forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Flächen; Garten- und Gerätehäuser bis 12 qm Grundfläche sind mit Zustimmung der Gemeinde als Ausnahme zulässig.

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig;

die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden;

die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 1.2.2 Nebenanlagen)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 124 Abs. 1 LBauO, der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) und § 129 Abs. 4 LBauO.

- 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

## 1.2 Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

Bei der I-geschossigen Bauweise - im aufgehenden Mauerwerk - ist eine Dachneigung von 10° bis 40° zulässig. Drempe (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.

Bei II Vollgeschossen - im aufgehenden Mauerwerk - ist die Dachneigung auf 20° bis 30° beschränkt.

Bei ungleichen Dachneigungen gilt als Höchstwert die Summe beider Dachneigungen, geteilt durch zwei.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

## 1.3 Verkehrsanlagen gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 11 u. Ziff. 26 BBauG vom 18.8.76:

Die Anliegerstraße hat eine Ausbaubreite von 6,00 m, gemessen zwischen den Straßenbegrenzungslinien.

Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche wird im Straßenbauprojekt festgelegt; die jetzt bestehenden Höhenlagen und Geländegefälle werden beim Ausbau verändert.

## 1.4 Einfriedungen gemäß § 124 LBauO in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78)

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

## 1.5 Leitungsführung

Die Führung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Genehmigt!

Hintertiefenbach, den 24.02.1982  
Ortsgemeinde Hintertiefenbach

Gehört zur Verfügung vom

25.05.1982 Az: 60/610-13

Ortsbürgermeister



Kreisverwaltung Birkenfeld  
In Vertretung

Oberregierungsrat