

## T e x t

### zum Bebauungsplan "Rennweg" der Stadt Birkenfeld

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

- 1.1 Das Baugebiet liegt östlich des Stadtteils Burg-Birkenfeld und südöstlich des Stadtkerns und ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt 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 BBauG)

##### 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 Einschränkung der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Baugebiet Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig, jedoch können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen oder Hotel Garni zugelassen werden.

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

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BauNVO genannten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

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

Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Auf der Nordseite des Rennweges sind die Garagen, soweit sie nicht im Hauskörper selbst angeordnet sind, in die Böschung zwischen der vorderen Flucht der Wohngebäude und der Straßenbegrenzungslinie in ihrer Längsachse parallel zur Straßenmittellinie so anzuordnen, daß die Oberkante des Daches nicht über die Oberkante der angrenzenden Straße hinausragt.

##### 2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

##### 3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl (§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

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

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

Eine Überschreitung der Geschößzahl kann für talseitig freistehende Kellergeschosse gem. § 17 (5) BauNVO zugelassen werden, falls diese Anordnung durch die Geländebeziehungen bedingt ist. Die äußere Ansicht der talseitig freistehenden Kellergeschosse ist durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung oder Verblendung einem Wohngeschöß anzugleichen. Bei Gebäuden ohne talseitig freistehende Kellergeschosse darf die Oberkante des Erdgeschößfußbodens talseitig höchstens 0,80 m über dem angrenzenden Gelände liegen.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

5. 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.

Die Baugrenze als Begrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen verläuft in einem Abstand von 3,00 m auf der Südseite von Außenkante Hochbordstein gerechnet und 2,00 m auf der Nordseite des Rennweges von der Innenkante Gehsteig gerechnet.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Die auf der Parzelle 35 (Flur 19) violett dargestellte Teilfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten; Nebenanlagen und Garagen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

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

7.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung verläuft grundsätzlich parallel zur Straße. Bei Walmdächern kann die Firstrichtung beliebig gewählt werden.

7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

An der Nordseite des Rennweges sind die Hauptgebäude soweit talseitig zu verschieben, daß die Dachtraufe mit der Oberkante der angrenzenden Straße abschneidet. Abweichungen bis höchstens 0,50 m können dann zugelassen werden, wenn dies durch die Geländeverhältnisse bedingt ist. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Parzellen 46, 47, 48 und 49 der Flur 19, für die eine Sonderregelung getroffen ist. Auf den vorbezeichneten Baugrundstücken sind die Bauten so anzuordnen, daß die Dachoberkante, bezogen auf die projektierte Straße, über der Straßenoberkante nicht höher liegen darf als 2,05 m bei Parz. 46, 2,05 m bei Parz. 47, 1,55 m bei Parz. 48 und 2,05 m bei Parz. 49 der Flur 19. Die Höhenlage dieser baulichen Anlagen wird jeweils an der Südostecke des zu errichtenden Gebäudes gemessen. An der Südseite der Gebäude (Straßenseite) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens höchstens 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

Bei den Wohngebäuden an der Südseite des Rennweges darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,30 m über natürlichem Gelände liegen.

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

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 qm betragen.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Maße

Die Fahrbahnbreite des Rennweges beträgt ab Vorderkante Bordstein Südseite bis Vorderkante Bordstein Nordseite 4,50 m. Im Anschluß hieran (Nordseite) wird ein Gehsteig in einer Breite von 1,25 m angelegt. Die noch verbleibende Restfläche dient zur Anlegung eines Grünstreifens.

10. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BBauG)

10.1 Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen

Die Verbandsgemeinde Birkenfeld 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 (2) BauNVO zugelassen.

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

11.1 Parkanlagen und Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als befestigte Hofflächen genutzt werden, sind gemäß § 23 LBauO als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Die Verwendung der Vorgärten als Nutzgärten ist unzulässig. Anpflanzungen in den Vorgärten dürfen die für den Verkehr erforderliche Sicht nicht behindern. Die Parzellen 39, 50, 20/6 und 19/1 der Flur 19 sind als Parkanlagen ausgewiesen.

11.2 Dauerkleingärten

Für die Dauerkleingärten wird ein Bauverbot festgesetzt. Sie sind generell von jeder Bebauung freizuhalten.

11.3 Auffüllung und Abtrag

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

12. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

12.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Schließung der Baumallee auf der Nordseite des Rennweges sind entsprechend den Festsetzungen in der Planurkunde Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG). Entstehende Lücken sind durch Neuanpflanzungen zu schließen.

12.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung und Bewahrung der naturräumlichen Gegebenheiten ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Baugebietes, insbesondere an der Nordseite des Rennweges und südlich der Burgstraße und der Bergstraße (L 170) zu erhalten. Zu diesem Zweck sind in der Planurkunde Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzt.

Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wohnwege, Zufahrten und Stellplätze.

Die Änderung oder Beseitigung des vorhandenen Bewuchses ist nur als Ausnahme möglich und bedarf der Genehmigung der "Unteren Landespflegebehörde".

### 12.3 Pflanzgebot

Der Eigentümer kann aufgrund der vorstehenden Festsetzungen im Bebauungsplan durch ein Pflanzgebot gemäß § 39 b Abs. 8 BBauG verpflichtet werden, Bäume anzupflanzen oder sein Grundstück entsprechend den festgesetzten Bindungen zu bepflanzen oder Bäume und Sträucher zu erhalten, wenn dies aus städtebaulichen Gründen notwendig ist.

### 13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 123 und § 124 LBauO)

#### 13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige oder grell-farbige Bauelemente sowie grelle oder stark leuchtende Farben zu vermeiden.

#### 13.2 Dachneigung

An der Südseite des Rennweges sind Dächer jeder Art mit einem Winkel von 0 bis 30° zulässig. Alle an der Nordseite des Rennweges zu errichtenden Gebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis höchstens 20° zu versehen; dies gilt jedoch nicht für die Parzellen 46, 47, 48 und 49 der Flur 19 und für Garagen, bei denen nur Flachdächer zulässig sind.

#### 13.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für alle Gebäude ist dunkel-getöntes, festes Material zu verwenden. Die Eindeckung mit ungekiester Pappe ist untersagt.

### 14. Schutz und Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern

Das "Steinerne Kreuz" an der Kreuzung Bergstraße/Rennweg auf Parzelle 52 (Flur 19) und das "Betuleten-Denkmal" auf Parzelle 39 (Flur 19) sind zu erhalten.

6588 Birkenfeld, - 5. JULI 1985

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

1. 7. 1985 Az. 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung

*Gehe*

Oberregierungsrat



Stadt Birkenfeld

*[Signature]*  
Bürgermeister

