

T e x t

zum Bebauungsplan "Obere Aue"
der Ortsgemeinde Ellweiler

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

- 1.1 Das Baugebiet liegt am Rande des nordwestlichen Ortsbereiches an der L 165 und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde 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

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 Nr. 1 - 3 und 6 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)

Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Blechgaragen sind nicht zulässig.

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, Geschößflächenzahl (§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen

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

IV. Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

Hat vorgelesen

Abschreibung Birkemfeld

31. Aug. 1987

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 Maß zulässig.

VI. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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 Erschließungsstraße orientierten Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig.

Entlang der L 165 wurde eine 20 m breite anbaufreie Zone festgesetzt. Sie ist generell von jeglicher Bebauung freizuhalten.

VII. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

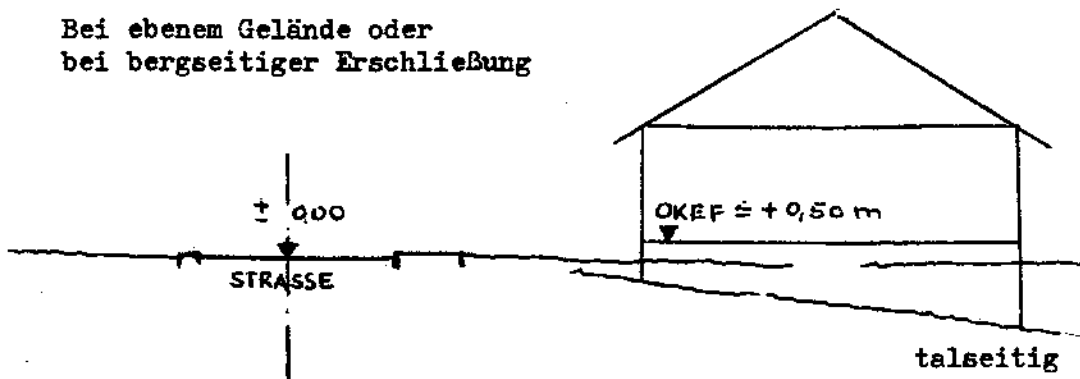
7.1 Firstrichtung

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht verbindlich festgelegt.

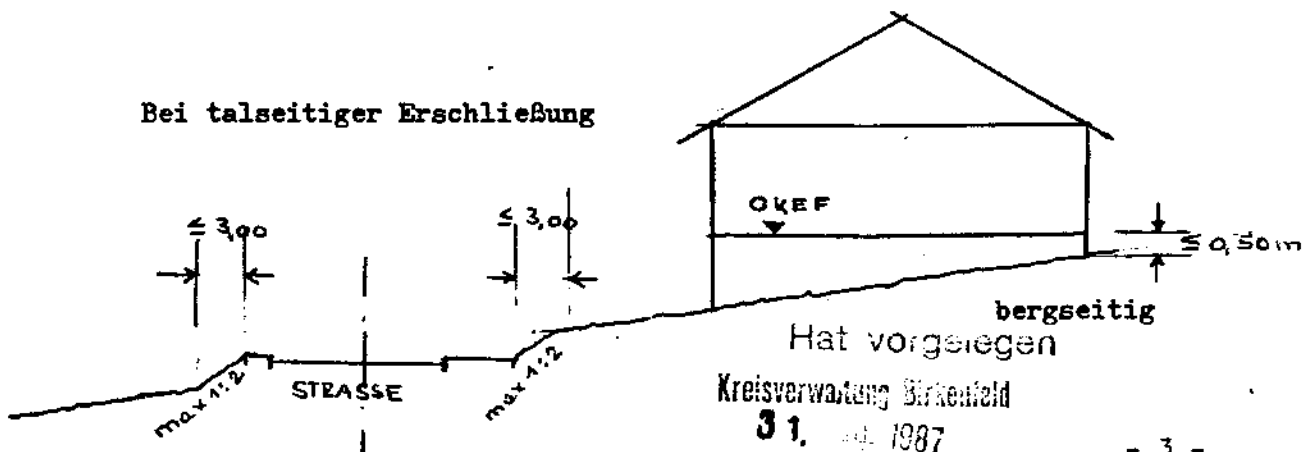
7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Bei ebenem Gelände oder bei bergseitiger Erschließung



Bei talseitiger Erschließung



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.

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

8.1 Maße

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

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.2 Sichtdreiecke

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

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

9.1 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.

9.2 Auffüllung und Abtrag

Bei der Geländeanlegung sind Auffüllung und Abtrag nur in geringfügigem Maße (+ 0,50 m) zulässig. Das Gelände soll in seiner Urform erhalten bleiben.

9.3 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und Rasenflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen innerhalb der 20 m breiten anbaufreien Zone entlang der L 165 sind als Schutzpflanzung für die Wohnbauflächen mit einem ausreichenden Anteil von Großgrün zu bepflanzen.

Zur Pflanzung dürfen nur einheimische, standortgemäße Laubgehölze verwendet werden.

X. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14, 21 BBauG)

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,

Hat vorgelegen 4 -

3. A. 1987

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.

XI. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- einschließlich Einfriedungen - (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 123
Abs. 5 LBauO)

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente zu vermeiden.

11.2 Dachformen

Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit harter Bedachung zugelassen; für die untergeordneten Gebäude sind außerdem Flach- oder Pulldächer bis 15° Neigung gestattet.

11.3 Drempel (Kniestock)

Bei der eingeschossigen Bauweise - im aufgehenden Mauerwerk - sind Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m erlaubt.

11.4 Einfriedungen

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet.

Ellweiler, den - 4. OKT. 1987



Ortsgemeinde Ellweiler

Ortsbürgermeister

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

31. Aug. 1987