

T E X T

zum Bebauungsplan "Im Kühunner" der Ortsgemeinde Sonnenberg-Winnenberg

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

- 1.1 Das Baugebiet liegt nordwestlich der Ortslage Sonnenberg und ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde 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 Ausnahmen in den Baugebieten (§ 1, Abs. 6 - 8 BauNVO)

Die im § 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)

2.41 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, Geschoßflächenzahl (§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

<u>Vollgeschoss</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
(Z)	(GRZ)	(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 Geschoßzahl kann für talseitig freistehende Keller-
geschosse gem. § 17, Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, falls diese Anordnung
durch die Geländeverhältnisse bedingt ist.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Baugebiet gilt gem. § 22, Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es dürfen nur
Einzel- und Doppelhäuser 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.
Das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist im geringfügigen Maße
zulässig.

6. 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 Ausnahme-
fällen.

7. 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.

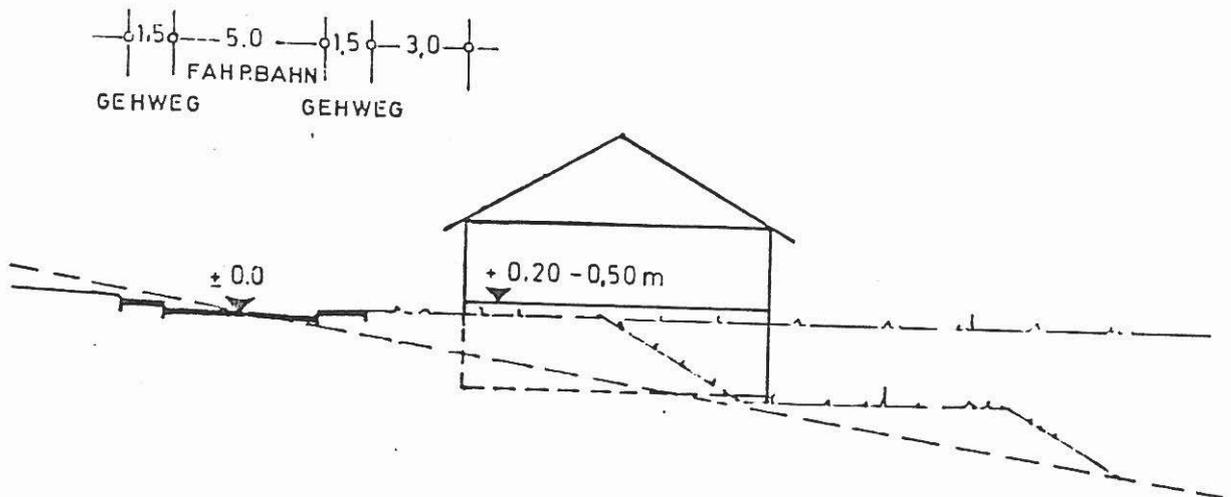
7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

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.

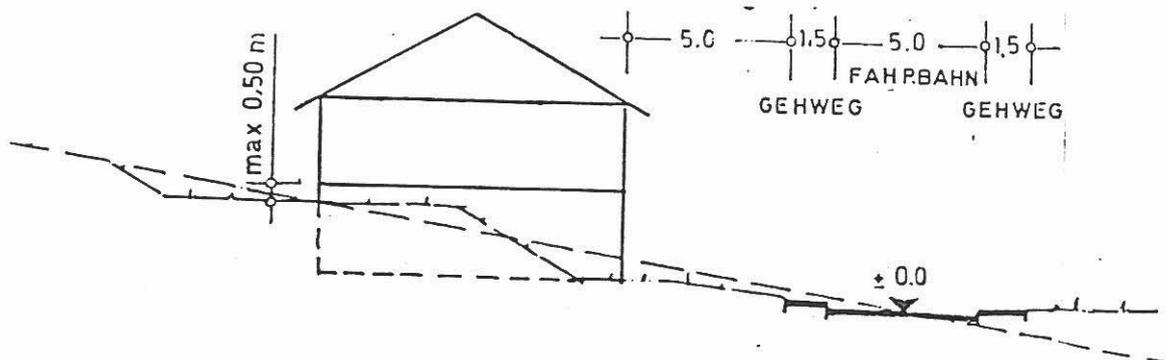
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoß-Fußboden nicht mehr als 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichem Gelände liegen - gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude/Gelände.

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

Bei ebenem Gelände oder in der Tallage



In der Berglage



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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 550 m² betragen.

9. 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 Aufschüttung, 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.

10. 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 Hoffläche genutzt werden, sind gem. § 23 LBauG 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 Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

10.3 Bepflanzung

a) Anpflanzen von Sträuchern

An der Nordseite stößt das Baugebiet an die K 14. Entlang dieser Straße wie auch an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zur Grüneinbindung des Baugebietes entsprechend den Festsetzungen in der Planurkunde ein 3-reihiger Laubgehölzstreifen anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Zur Sicherung und Bewahrung der natürlichen Gegebenheiten ist der vorhandene Baumbestand auf den beiden Bauplätzen westlich des geplanten Kinder-spielplatzes, soweit er nicht durch die vorgesehene Bebauung tangiert wird, zu erhalten. Zu diesem Zweck sind in der Planurkunde Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzt. Die Änderung oder Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes ist nur als Ausnahme möglich und bedarf der Genehmigung der "Unteren Landes-pflegebehörde".

c) Pflanzgebot

Der Eigentümer kann aufgrund, der vorstehenden Festsetzungen im Bebauungs-plan 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 landespflegerischen Gründen notwendig ist.

11. Versorgungsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BBauG)

11.1 Die in der Planurkunde dargestellten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines be-schränkten Personenkreises belastet sind, sind von jeglicher Bebauung freizuhal-ten. 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 Bebauungs-plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14, Abs. 2 BauNVO). Der Ver-sorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und gelände-mäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen.

12. Schutz und Erhaltung von Naturdenkmälern (§ 9, Abs. 6 BBauG)

Für die im südlichen Randbereich des Baugebietes stehende "Dicke Eiche", ND Nr. 29, wurde zur Erhaltung und zum Schutze des Naturdenkmals gemäß § 9, Abs. 6, BBauG eine separate parzelle ausgewiesen, die in gemeindeeigenes Eigentum über-führt wird, und als Schutzobjekt in der Planurkunde festgesetzt.

Sonnenberg-Winnenberg, den 31. OKT. 1986

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom Ortsgemeinde Sonnenberg-Winnenberg

30. OKT. 1986 Az. 62b/610-73



Kreisverwaltung Birkenfeld

Im Auftrag:

Behlen
Oberbaurat



Dirndorf
Ortsbürgermeister