

# Text zum Bebauungsplan "Farrenwies" der Ortsgemeinde Buhlenberg

## 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Baugebiet liegt nordwestlich der Ortslage Buhlenberg und ist im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- 1.2 Das Baugebiet umfaßt Teile der Flure 4, 7 und 21, es hat die Bezeichnung "Farrenwies".
- 1.3 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

## 2. Art der baulichen Nutzung

### 2.1 Gliederung in Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2.2 Ausnahmen in den Baugebieten

Die in § 4 Abs. 3 (WA) BauNVO genannten Anlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.

### 2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

2.31 Einzelgaragen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mindestens 5,50 m von der Verkehrsfläche (Straße mit Bürgersteig) haben.

2.32 Blechgaragen sind nicht zulässig.

### 2.4 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen

2.41 Nebenanlagen sind nur unter den in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.

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

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

<u>Vollgeschosse</u> (Z)	<u>Grundflächenzahl</u> (GRZ)	<u>Geschoßflächenzahl</u> (GFZ)
1	0,4	0,4
2	0,4	0,8

Die Geschoßzahlen sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze in der Planurkunde festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

#### 4. Bauweise

Es gilt offene Bauweise, zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

##### 5.1 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen eingefaßt.

##### 5.2 Ausnahmen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere von Dachvorsprüngen, Balkonen, Veranden, Erkern, Terrassen, Kellerlichtschächten und Freitreppen, vor die Baugrenze ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

##### 5.3 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig (§ 31 Abs. 1 BBauG).

##### 5.4 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände sind die im Bebauungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Der Mindestabstand zur Nachbargrenze beträgt 3,00 m.

#### 6. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

##### 6.1 Firstrichtung

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan nicht verbindlich.

##### 6.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF.EG) der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf höchstens 50 cm und mindestens 20 cm (in Hausmitte) über Oberkante Gehweg, bei den bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Häusern höchstens 50 cm über bergseits angrenzendem natürlichen Gelände betragen.

#### 7. Baugrundstücke

##### 7.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 550 qm betragen.

#### 8. Grundstücksgestaltung, Grünflächen, Bepflanzung

##### 8.1 Auffüllung und Abtrag

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

8.2 Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.

8.3 Art der Bepflanzung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher zu verwenden.

8.4 Einfriedigungen

Die Einfriedigung der Vorgärten darf bis zu 50 cm Höhe massiv oder als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 70 cm erfolgen.

9. Verkehrsflächen

9.1 Maße

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

9.2 Sichtdreiecke

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,50 m zulässig.

10. Versorgungsflächen

10.1 Abwasserbeseitigung und Wasserversorgungsanlagen

Der Versorgungsträger 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 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

10.3 Fernsprechanlagen

Anlagen und Bauwerke, die der Versorgung von Fernsprechanlagen dienen, werden nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

11. Kinderspielplatz

Der im Baugebiet ausgewiesene Kinderspielplatz ist als solcher zu nutzen.

Genehmigt!

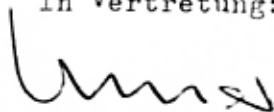
Buhlenberg, den 1. Sep. 1978

Gehört zur Verfügung vom

8. Juni 1977 Az.: 60/610-13

Kreisverwaltung Birkenfeld

In Vertretung:



Ltd. Kreisrechtsdirektor



Ortsgemeinde Buhlenberg

Ortspürgermeister

