

# STADT IDAR- OBERSTEIN



## Bebauungsplan Mi-5 „Kurzenbach“ – 2.Änderung im Stadtteil Mittelbollenbach



## TEXTFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634)

Satzung vom 25.06.2020

## Rechtsgrundlage

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** – vom 6. Oktober 2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583),
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

in den jeweils geltenden Fassungen.

## I. Allgemeines

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Breiten der Verkehrsflächen
- Abstände von vorhandenen Punkten, Linien und Grenzen
- Abstände der Baugrenzen zu bestehenden Punkten, Linien und zu den Straßenbegrenzungslinien

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine bauliche Nutzung

#### 1.1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In den einzelnen Planbereichen ist das überbaubare Bauland durch Baugrenzen festgesetzt. Eine unterschiedliche Begrenzung in den einzelnen Geschossen erfolgt nicht.

#### 1.2. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so anzuordnen, dass ihre Hauptfronten parallel zur Straße verlaufen.

#### 1.3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

- a) Der Errichtung von Garagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- b) Nicht überdachte Stellplätze und allseitig offene PKW-Unterstellplätze (Carport) sind vor der vorderen Baugrenze und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Abstand des Baukörpers eines Carport zum öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg/Straße) muss mindestens 1,00 m betragen. Die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs darf nicht behindert werden.
- c) Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.
- d) Die Errichtung von überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß § 47 LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf dem Baugrundstück verlangt werden, ist außerhalb des überbaubaren Baulandes nicht zulässig.

#### 1.4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- a) Nebenanlagen sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des nicht überbaubaren Baulandes in einem begrenzten Umfang zulässig.
- b) Die Gesamtgröße sowie die Gesamtanzahl der Nebenanlagen werden hierbei beschränkt auf max. 50 cbm umbauten Raum für eine Anzahl von max. 2 Stück.

## **2. Bauliche Nutzungen der einzelnen Baugebiete**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung im Planbereich WA-A bzw. A**

- a) Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind
  - 1. Wohngebäude,
  - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck.
- b) Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden
  - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - 3. Anlagen für Verwaltung für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
  - 4. Gartenbaubetriebe
- c) Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO: Tankstellen

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung im Planbereich WA-A bzw. A**

- a) Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 17 BauNVO)
- b) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 BauNVO)
- c) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 BauNVO)

### **2.3. Bauweise der baulichen Anlagen im Planbereich WA-A bzw. A**

- a) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- b) Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### **2.4. Art der baulichen Nutzung im Planbereich WA-B bzw. B**

- a) Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind
  - 1. Wohngebäude,
  - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck.
- b) Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden
  - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - 3. Anlagen für Verwaltung für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
  - 4. Gartenbaubetriebe
- c) Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO: Tankstellen

### **2.5. Maß der baulichen Nutzung im Planbereich WA-B bzw. B**

- a) Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 17 BauNVO)
- b) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 BauNVO)
- c) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 BauNVO)

### **2.6. Bauweise der baulichen Anlagen im Planbereich WA-B bzw. B**

- a) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- b) Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### **2.7. Art der baulichen Nutzung im Planbereich C**

- a) Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind
  - 1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck.
- b) Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Gartenbaubetriebe
- c) Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Anlagen für Verwaltung für Verwaltungen
  2. Tankstellen

## **2.8. Maß der baulichen Nutzung im Planbereich C**

- a) Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 17 BauNVO)
- b) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 BauNVO)
- c) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 BauNVO)
- d) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

## **2.9. Bauweise der baulichen Anlagen im Planbereich C**

- a) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- b) Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

## **III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 LBauO)**

### **1. Dachgestaltung**

Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer von 15° bis 42° Neigung zugelassen. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Flach-, Pult- oder Satteldächer von bis zu maximal 42° Neigung zulässig.

## **IV. Sonstige Planfestsetzungen**

### **1. Private Grünflächen**

- a) Die im Plan als private Grünflächen sowie überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, soweit sie nicht nach einer Nutzung unter Ziffer II Nr. 1.3. oder 1.4. genutzt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.
- b) Das großflächige Anlegen von Schottergärten / Schotterbeeten / Steingärten von über 15 qm Gesamtfläche pro Grundstück ist nicht zulässig.
- c) Die Bepflanzung mit hochwachsenden Koniferen ist nicht zugelassen. Empfohlen wird die Pflanzung einheimischer Sträucher und Bäume; eine Auswahlliste geeigneter Gehölze ist im Anhang (Anlage 1: Pflanzenliste) enthalten.

### **2. Einfriedungen**

- a) Einfriedungen von Vorgärten dürfen max. 1,20 m hoch sein. Als Materialien sind zulässig: Holz, Naturstein, Klinker und Betonformteile oder niedrigwachsende Hecken aus Laubgehölzen.
- b) Zäune und Mauern sind im Bereich hinter der vorderen Baugrenze nur bis max. 1,80 m, Hecken bis max. 2,00 m Höhe über fertigem Gelände zulässig.

### **3. Geländemodellierung**

#### **3.1. Böschungen von Aufschüttungen/Abgrabungen auf dem Baugrundstück**

- a) Böschungen von Aufschüttungen/Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind grundsätzlich nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (in der Senkrechten gemessen) zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind Zwischenterrassen (Bermen) anzulegen.

- b) Die Horizontalen der Zwischenterrassen müssen mindestens 3,00 m breit sein, dies gilt auch für Aufschüttungen zu tieferliegenden Nachbargrundstücken, hier ist ein Abstand (am Böschungsfuß) von 3,00 m einzuhalten.
- c) Zu seitlichen Grundstücksgrenzen der höher liegenden Nachbargrundstücke sind Geländemodellierungen an das Nachbargrundstück anzugleichen (niveaugleich).
- d) Böschungen sind mit unregelmäßigen Neigungen in einem Verhältnis von mind. 1:2 (Höhe: Horizontale) anzulegen. Böschungsfuß und -krone sind auszurunden.

### **3.2. Stützmauern/Abstützungen (anstelle von Böschungen)**

- a) Stützmauern/Abstützungen (anstelle von Böschungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind die Stützmauern/Abstützungen höhengestaffelt anzulegen.
- b) Der horizontale Abstand der Zwischenebenen (Vorderkante/Vorderkante) muss mind. 1,30 m betragen. Die Zwischenebenen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- c) Werden auf Stützmauern zusätzlich noch Einfriedungen angelegt, gilt die Gesamthöhe von max. 2,00 m über fertigem Gelände.

## **V. Hinweise**

- a) Wenn auch im direkten Geltungsbereich des Plangebietes bisher keine kulturgeschichtlichen Denkmäler und Funde bekannt geworden sind, so ist jedoch bei den Ausschachtungsarbeiten besondere Aufmerksamkeit geboten. In jedem Falle ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG §17) unverzüglich den Fachbehörden der Kreisverwaltung Birkenfeld bzw. der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP zu melden.
- b) Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- c) In den jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren ist im Bereich des Bebauungsplanes ein Hinweis auf die bestehende Vorbelastung durch den Truppenübungsplatz Baumholder sowie die Ablehnung der Bundeswehr auf Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes aufzunehmen. Ebenfalls ist hinzuweisen auf eine zukünftig mögliche verstärkte Nutzung des Übungsplatzes und auf die Ablehnung der Bundeswehr, auch in diesem Fall Einschränkungen des Übungsbetriebes hinzunehmen.