

## T e x t

### zum Bebauungsplan "Hochrodt" (Neufassung) der Ortsgemeinde Rinzenberg

#### 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Baugebiet liegt westlich der Ortslage Rinzenberg und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld ausgewiesen.
- 1.2 Das Baugebiet umfaßt einen Teil der Flur 3 der Gemarkung von Rinzenberg. Es hat die Bezeichnung "Hochrodt".
- 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  
"Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO  
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO  
"Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO  
festgesetzt.

##### 2.2 Ausnahmen in den Baugebieten

Die in § 3 Abs. 3 (WR) und § 4 Abs. 3 (WA) BauNVO genannten Anlagen sind in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.

##### 2.3 Garagen und Stellplätze

Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Blechgaragen sind nicht zulässig. Stellplätze für 2 PKW sind auf jedem Grundstück anzulegen.

##### 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 Vollgeschoss, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

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

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

### 3.2 Ausnahmen

Bei Kellerausbauten (Hangbebauung) sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse nur zulässig, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

## 4. Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt offene Bauweise, zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern -WR und WA- (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen

### 5.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

### 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.

## 6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

## 7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

### 7.1 Firstrichtung

Die Stellung der Bauten mit der größten Länge in Richtung der

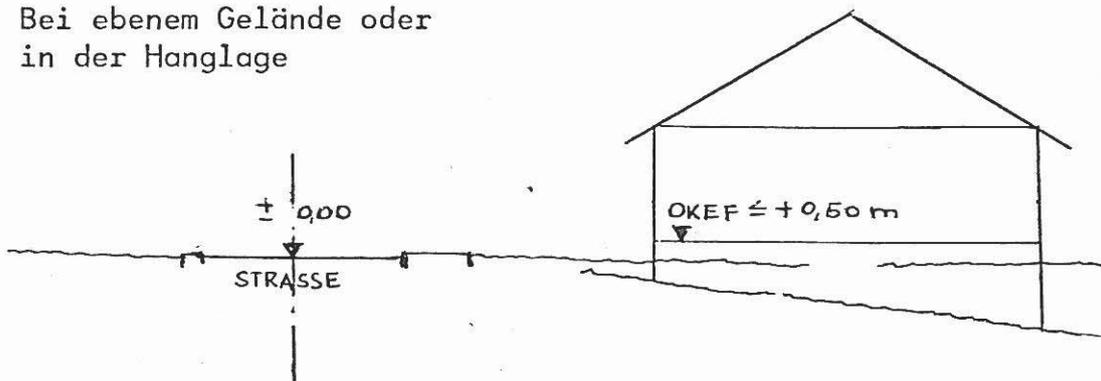
Höhenlinien (Parallel zur Hochwaldstraße) ist verbindlich. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

### 7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

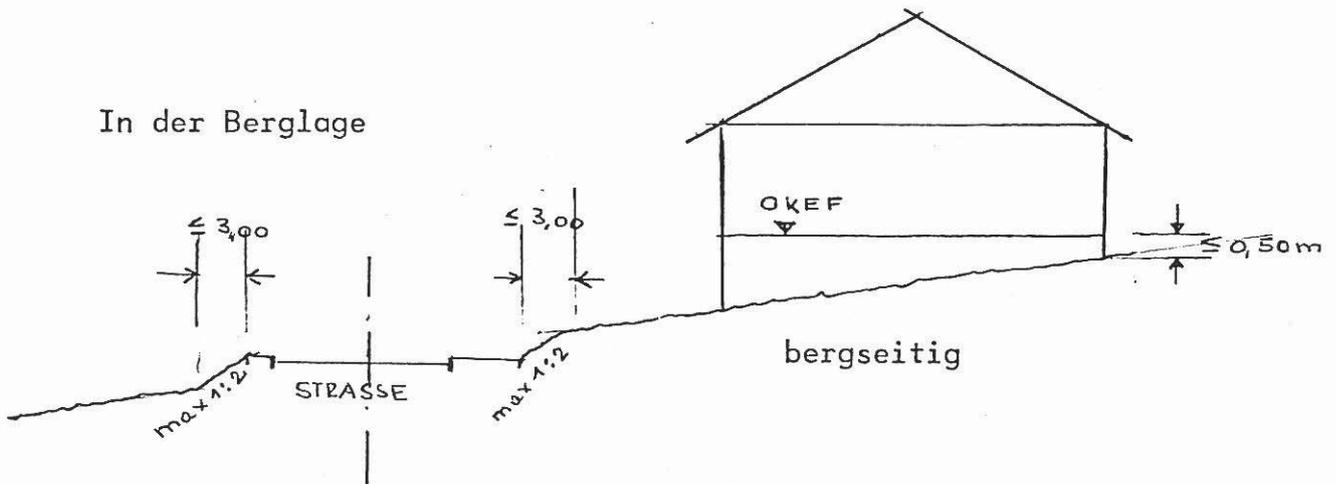
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKEF) darf grundsätzlich nicht höher als 0,50 m über Straßenoberkante (Mitte) liegen, jedoch bei den bergseitig gelegenen Gebäuden mit freistehendem Kellergeschoß zur Straße höchstens 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichem Gelände, gemessen in Hausmitte.

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

Bei ebenem Gelände oder  
in der Hanglage



In der Berglage



## 8. Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 700 qm betragen.

## 9. Verkehrsflächen

### 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 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Beim Bau der Erschließungsanlagen hat der jeweilige Grundstückseigentümer Aufschüttungen und Abtragungen (Böschungen) im Verhältnis von max. 1 : 2 bis 3,00 m Tiefe ab Straßengrenzungsline sowie Stützmauern auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

## 10. Versorgungsflächen

### Abwasserbeseitigungs- u. Wasserversorgungsanlagen

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

## 11. Grundstücksgestaltung, Grünflächen, Bepflanzung

### 11.1 Auffüllung und Abtrag

Das Gelände soll in seiner Form erhalten bleiben. Erdauf- und Erdabtragungen sind nur in geringfügigem Maße zulässig und mit denen der Nachbargrundstücke abzustimmen.

### 11.2 Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.

### 11.3 Art der Bepflanzung

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

