

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Auf'm Vogelsheerd"  
der Ortsgemeinde Grumbach, Änderungsplan II des Teiles C

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit  
§ 2 Abs. 5 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen  
Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen  
i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind ein-  
geschoßig bis max. 30 qm Grundfläche zugelas-  
sen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücks-  
flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Ver-  
kehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen  
sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zu-  
sammenhang mit den Einfriedungen errichtet wer-  
den, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO  
und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen,  
wenn die Sicherheit und die Leichtigkeit des  
Verkehrs gewährleistet ist. (§ 23 Abs. 5 BauNVO  
und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 17 LBauO)
- b) Auf den in Abs. 1.2a angeführten Grundstücks-  
flächen können auch Garagen zugelassen werden,  
wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind.  
5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und  
Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i. V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenver-  
ordnung GarVO)
- c) Bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z.B.  
stark abfallendes Gelände) können für Garagen  
(Torseiten) Ausnahmen von den Ziffern 1.2a zu-  
gelassen werden, wenn neben den Garagen Stell-  
plätze in erforderlicher Anzahl nachgewiesen  
werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des  
Verkehrs gewährleistet ist. (§ 31 Abs. 1 und  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 17 LBauO  
und § 2 Abs. 2 GarVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtungen) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen.( § 31 Abs. 1 BauGB).

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mind. 20 cm und darf höchstens 1,50 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
- b) Bei den bergseitig zu erschließenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 1,75 m über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte 1.4 a-b sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Zahl der Vollgeschoße

II als Höchstzahl, wobei ein im bauordnungsrechtlichen Sinne evtl. entstehendes III. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß (siehe Beschluß des OVG Rheinland-Pfalz vom 28.11.1983 1 B 74 / 83).

1.6 Pflanzgebot  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die am östlichen Rand des Baugebietes gelegenen Grundstücke ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot zum Außenbereich hin festgelegt. Pro Grundstück ist mind. 1 großkroniger Baum im Zusammenhang mit einer 2-reihigen Strauchgruppe bestehend aus mind. 5 Sträuchern anzupflanzen.  
Bäume : Baumschulware mind. 2 x verpflanzte Heister 150 - 200 cm hoch

Die Bepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Bäumen (z.B. Eiche, Ahorn, Linde) und Sträuchern (z.B. Feld-Ahorn, Hundsrose, Gemeiner Liguster, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hasel, Hainbuche) zu erfolgen.

Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen (z.B. Nadelgehölze) sind nicht erlaubt.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 6 Landesbauordnung (LBauO)

### 2.1 Dachform

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dachflächen) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.1b und 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und bei den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 10° bis 75° nicht unter- bzw. überschritten wird.

### 2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 15° bis 45°. Diese Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

### 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

### 2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit rotem und dunkel getöntem Material erfolgen.

- 2.5 Kniestöcke  
Kniestöcke dürfen bei den Dachneigungen 30° bis 45° die Höhe von 50 cm und bei den Dachneigungen 15° - 30° die Höhe von 25 cm gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußfette nicht überschreiten.
- 2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen  
An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in störenden Farben untersagt.
- 2.7. Einfriedungen  
Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel dürfen nur eine Höhe von 50 cm haben. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Punkt 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,25 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.
- 2.8 Stützmauern  
Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.
- 2.9 Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzungen  
Bei der Geländeanlegung (Auffüllung oder Abtrag) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen. Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltungswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Es muß eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in den Zusammenhang der Landschaft einbinden.

Vergleiche Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Es kann verlangt werden, daß zu den Bauunterlagen ein Begrünungsplan bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wird.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen :

Grumbach, den 26. 9. 91 .....

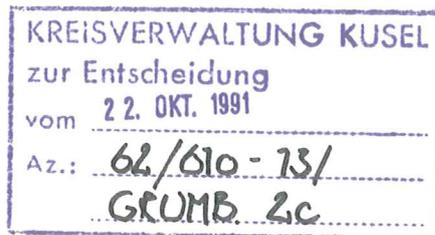


In Vertretung

I. Ortsbürgermeister  
(DS) Ortsbürgermeister

Nachrichtlich :

Der beiliegende Bebauungsplan und die gesondert aufgestellte Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.



Bebauungsplan "Auf'm Vogelsheerd" der Ortsgemeinde Grumbach

Änderungsplan II des Teiles C

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9, Abs. 8 BauGB

aufgestellt: Grumbach, im Dezember 1989  
der Ortsbürgermeister:



*Krieger*

(Siegel)

<b>KREISVERWALTUNG KUSEL</b>
zur Entscheidung
vom 22. OKT. 1989
Az.: 62/670-13/
GRUMB. 2c

## 1. Zweck und Planungsziel

Die Ortsgemeinde Grumbach hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf'm Vogelsheerd" beschlossen. Das Plangebiet umfaßt den Teilbereich C des bestehenden Baugebietes "Auf'm Vogelsheerd".

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlegung und Verkleinerung der Wendeanlagen am Ende der beiden Erschließungsstraßen Parzelle Nr. 52/26 und Parzelle Nr. 52/43.

Nach dem derzeit in Kraft befindlichen Bebauungsplan ist am Ende der Erschließungsstraße Parzelle Nr. 52/26 eine Wendeanlage mit einer Gesamtbreite von 19,70 m vorgesehen. Auf dem unterhalb (südlich) dieses Wendehammers ausgewiesenen Baugrundstück müßte dadurch bedingt ein Gebäudeabstand von 15,20 m zu der eigentlichen Erschließungsstraße eingehalten werden.

Aufgrund des großen Geländegefälles in diesem Bereich ergäben sich bei einer solchen Bauweise ungünstige und städtebaulich unerwünschte Verhältnisse. Die Wendeanlage wäre nur unter hohem finanziellem Aufwand mit einer talseitigen Stützmauer zu realisieren. Das in diesem Bereich zu errichtende Wohngebäude würde durch den großen Abstand zur Straße und das hängige Gelände bedingt, weit unter dem Straßenniveau zu stehen kommen. Aus diesem Grund soll der Wendehammer zur Bergseite hin verlegt und auf das unter den gegebenen Verhältnissen straßenbautechnisch erforderliche Maß reduziert werden.

Im Zuge dieser Änderung soll auch die, in den gleichen Abmessungen geplante Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße Parzelle Nr. 52/43 überplant und verlegt werden.

Es ist vorgesehen, anstelle der geplanten Wendeanlagen jeweils einen einfachen Wendehammer mit einer Größe von 5,00 x 5,00 m seitlich der Straßen zur Bergseite hin anzulegen. Dieser Wendehammer entspricht in seinen Abmessungen dem Wendeanlagentyp 1 nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85).

Nördlich der Erschließungsstraße Parzelle Nr. 52/26 kann begünstigt durch die Verschiebung der Wendeanlage ein zusätzlicher Bauplatz ausgewiesen werden. Die Baugrenzen der Grundstücke, Parzelle Nr. 59/6 und 59/7 werden denen der benachbarten Grundstücke im Teil B des Baugebietes angeglichen.

Durch die geplanten Änderungen können erhebliche Erschließungskosten eingespart und städtebaulich bessere Verhältnisse geschaffen werden. Das zusätzlich ausgewiesene Baugrundstück rundet die Ortsbebauung in diesem Bereich ab.

2. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung gliedern sich wie folgt:

Maßnahmeträger Ortsgemeinde Grumbach:

- Haupterschließungsstraßen Teil C: einschl. Gehwegen und Straßenbeleuchtung ca. 100 lfdm	850,-- DM	85.000,--
- Wendeanlagen ca. 50 qm	100,-- DM	5.000,--
	<u>gesamt: -----</u>	<u>DM 90.000,--</u>

Maßnahmen der Verbandsgemeinde Lauterecken:

- Abwasserbeseitigung ca. 90 lfdm	750,-- DM	67.500,--
- Wasserversorgung ca. 90 lfdm	250,-- DM	22.500,--
	<u>gesamt: -----</u>	<u>DM 90.000,--</u>