

## 2. Änderung (förmliche Änderung)

### Bebauungsplan für das Teilgebiet „BIRLSWIESE“ der Ortsgemeinde Nauroth, Kreis Altenkirchen

#### Präampel

Aufgrund des § 244 Abs. 2 i.V.m. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung i.V.m. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466) und des § 88 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365); -BauNVO und LBauO in der zur Zeit geltenden Fassung- werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### TEXTFESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt.

#### A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

##### 1. § 9 Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

###### 1.1. Art der baulichen Nutzung gem. (§§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet „Birlswiese“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

###### 1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16,17, 19 und 20 BauNVO

###### 1.2.1

Gemäß §§ 16 (2), Ziffer 1, 17(1) BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt (siehe Nutzungsgrenze in der Planurkunde):

- a) WA I 0,4
- b) WA II 0,3

###### 1.2.2

Gemäß §§ 16 (2), Ziffer 2, 17 (1) BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt festgesetzt (siehe Nutzungsgrenze in der Planurkunde):

- a) WA I 0,8
- b) WA II 0,6

###### 1.2.3

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2), Ziffer 3 auf II festgesetzt.

#### 1.2.4

Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 10,00 m, gemessen vom natürlichen Gelände senkrecht bis zur Firsthöhe des Gebäudes festgesetzt.

### **2. § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.  
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### **2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche**

##### **2.2.1**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen --- festgesetzt.  
Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,3 bzw. 0,4) eine jeweiligen Grundstücks > 30 % bzw. 40 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 30 % bzw. 40 % gemäß § 17 BauNVO bebaut werden.

##### **2.2.2**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen der LBauO entgegenstehen, bis max. 1,00 m zugelassen.

### **3. § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### **3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

##### **3.1.1**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.

##### **3.1.2**

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.

#### **3.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

##### **3.2.1**

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Planzeichnung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.

##### **3.2.2**

Stellplätze und Garagen / Carport's sind – mit der Ausnahme unter 3.2.3- unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

##### **3.2.3**

Garagen / Carport's sind in einem 5 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als 5 m an der Straße zu stehen kommt.

### 3.2.4

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### 4. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Sichtflächen, als Teile der öffentlichen Grünflächen, sind aus Gründen der Verkehrs-sicherung von allen Sichthindernisse freizuhalten.

### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

#### § 88 Abs. 1 Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

##### **1. Dachformen:**

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer sowie Mansardendächer zugelassen. Sattel- und Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen und unterschiedlichen Dachneigungen sind ebenfalls zulässig.

##### **2. Dachneigung:**

Die Dachneigung darf  $20^\circ - 40^\circ$  betragen.

Garagen, Carports und eingeschossige Nebengebäude sind auch mit Flachdächern zuge-lassen.

##### **3. Dachgauben:**

Dachgauben sind je Gebäude nur in einem Umfang bis zu 60 % der einzelnen Gebäudelänge und als Einzelgaube zulässig, jedoch nicht näher als 2,50 m zur Giebelseite anzuordnen.

