

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch die Nachfrage nach Bauland veranlaßt. Da ein sonstiges Gebiet für eine Bebauung zur Zeit nicht vorhanden ist, wird durch diesen Plan im Bereich des Kloppwaldes der voraussichtlich in nächster Zeit erforderliche Baulandbedarf ausgewiesen. Ein Teilbereich dieses Gebietes mußte bereits wegen Schneeebruchs abgeholzt werden. Dieser Teilbereich ist erschlossen und schließt sich organisch an die Ortslage an und eine beidseitige Bebauung wird damit erreicht. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Flächengröße
Das Baugebiet umfaßt 0,70 ha mit 6 Baugrundstücken.

3. Ordnung des Grund und Bodens
3.1 Das Baugebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Nach Genehmigung des Bebauungsplanes werden die einzelnen Baugrundstücke nach Plan vermessen und an Bauinteressenten verkauft.
3.2 Auch die Flächen des Gemeinbedarfs befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

4. Erschließung
4.1 Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch eine ausgebauten Straße bereits durchgeführt.
4.2 Die Wasserversorgung ist durch eine verlegte Wasserleitung sichergestellt. Die Entsorgungseitung ist geplant und wird zu gegebener Zeit ausgeführt.

5. Kosten der Erschließung
Die der Gemeinde bzw. der Verbandsgemeinde noch entstehenden Erschließungskosten betragen ca. 15.000,-,- DM.

6. Flächennutzungsplan
Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet ist in dem vorliegenden Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altsenglar übernommen. Der gemeinsame Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit im Verfahren, das vor dem Abschluß steht. Wegen der anstehenden Bebauung ist die vorrangige Genehmigung dieses Bebauungsplanes gerechtfertigt und erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässigen Nutzung festgesetzt.
1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO können zugelassen werden.
1.3 Einzelwohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
1.4 Garagen sind im Baukörper der Wohnhäuser selbst oder innerhalb der überbaubaren Flächen eingeschobig bis zu 40 qm Grundfläche gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften (LBauO) maßgebend.
1.4.1 Begünstigte Ausnahmen können für maximal 3 Garagen bis zu 50 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BBauO zugelassen werden.
1.5 Garagen sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen, jedoch im Abstand von mindestens 5,00 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen hiervon können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück gesonderte Abstellplätze nachgewiesen werden.
1.6 Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu erstellen.

- 1.7 Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BaunVO können zugelassen werden. Sie dürfen 30 qm nicht überschreiten.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen ergeben sich aus § 17 BaunVO. Sie werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf bergseitig eingeschobig und talseitig zweigeschobig (Höchstgrenze) festgesetzt.
3. Bauweise
3.1 Die zeichnerischen Festsetzungen sind maßgebend.
3.2 Es ist eine offene Bauweise mit Errichtung von Einzelwohnhäusern festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingefaßt.
4.2 Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die Bestimmungen der LBauO.
5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
5.1 Für die Stellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) in rechtwinkliger Stellung zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.
5.2 Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Wohnhäuser darf OKF.BG höchstens 50 cm über dem bergwärts angrenzenden Gelände liegen.
6. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6.1 Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude sind Sattel-, Wal- und Flachdächer zugelassen.
6.1.1 Die Dachneigungen betragen 15° - 30°.
6.1.2 Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
6.2 Dachaufbauten sind nicht erlaubt.
6.3 Kniestöcke bis 25 cm sind erlaubt.
6.4 Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenanstrich ohne starke Musterung zu versehen. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.
6.5 Alle Grundstücke können entlang der Straße eingefriedet werden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese an den Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu kleiden. Die Gesamthöhe bei den Einfriedungen als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin, darf 1,20 m nicht überschreiten.
7. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung
7.1 Bei der Geländeanlage (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.
7.2 Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden und sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können im Einzelfall für Müllboxen und bei schwierigen Geländebedingungen für Garagen und Versorgungsanlagen gewährt werden. Der Punkt 1.5 dieser textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
7.3 Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltenswürdige Blume sind soweit

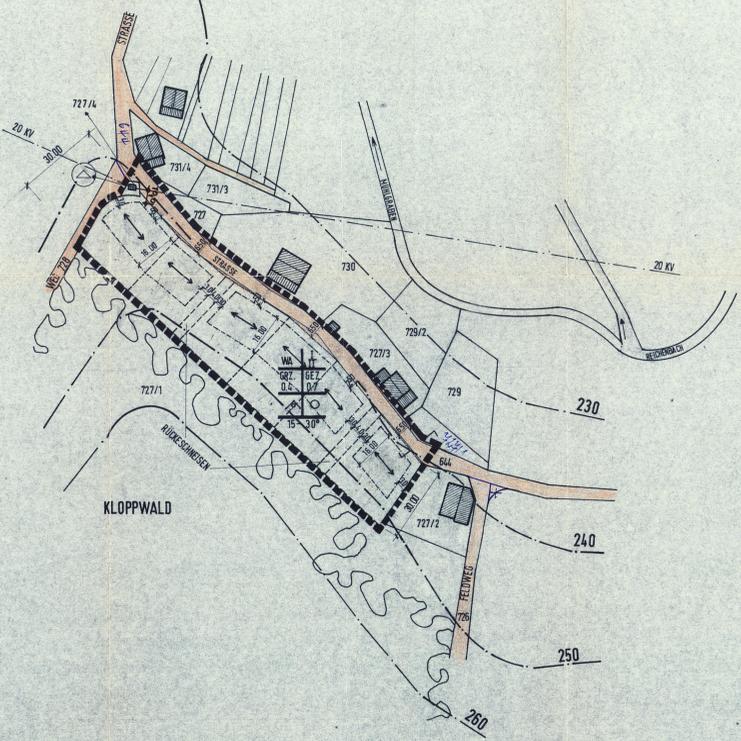
als möglich zu schonen. Hausumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind vorwiegend heimische Gehölze und bodenständige Sträucher zu verwenden. Fremdarartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

- 8. Verkehrsflächen
8.1 Die im Bebauungsplan angegebenen Maße der öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.
9. Versorgungsflächen
9.1 Anlagen und Bauwerke, die der Stromversorgung und der Versorgung von Fernsprechanlagen dienen, sind entsprechend dem Punkt 1.7 dieser textlichen Festsetzungen zulässig.

Bosenbach, den 11. MRZ 1977
Ortsbürgermeister

Genehmigt mit Bescheid vom 12.10.1964, Az.: 621-521-Ku 324 der Bez. Reg. Neustadt

BEBAUUNGSPLAN „KLOPPWALD“, GEMEINDE BOSENBACH (ORTST. FRIEDELHAUSEN)
M 1:1000



ALTENTPLAN IM AUGUST 1976
DER ARCHITECT:
GEÄNDERT:
ALTENTPLAN IM NOVEMBER 1976
IMA (GmbH) Manfred Keller
6799 Altsenglar/Platz
ARCHITECTENKAMMER
RHEINLAND-PFALZ

ZEICHENERKLÄRUNG
WA | | ALLEGEMEINES WOHNGEBIET | BEREITS EINGESCHOBIG
GRUNDFLÄCHENZAH | TALSEITIG ZWEIFELSCHOBIG HÖCHSTMASS |
GRUNDFLÄCHENZAH | GESCHOSSFLÄCHENZAH |
NUR EINZELHÄUSER ZUL. | OFFENE BAUWEISE |
15-30° | DACHNEIGUNG |
BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG |
FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG IM PLANGEBIET |
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN |
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
GEPLANTE UNVERBIDLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
BAUGRENZE |
HÖHENLINIE |
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES |
TRAFO |

- 1. DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM GEMEINDERAT IN SEINER SITZUNG AM 25.6.1976 BESCHLOSSEN (ERMÄCHTIGUNG DER AUFSTELLUNG).
2. DER GEMEINDERAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN IN SEINER SITZUNG VOM 3.9.1976 BESCHLOSSEN (ANNAHME DES AUFGESTELLTEN PLANES).
3. DIE ÖRTSBLICHE BEKANNTMACHUNG ZUR AUSLEGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM 16.12.1976 (§ 216) B BAU G, MBL VOM 16.6.66, SP. 1295).
4. DIESE BEBAUUNGSPLAN LAG IN DER ZEIT VOM 27.12.76 BIS ENDSCHLIESSL. 31.1.1977 ÖFFENTLICH AUS.
5. WÄHREND DER AUSLEGUNG GINGEN BEZUG NEHMEN UND ANHÄNGEN § 2(6) B BAU G EIN, UBER DIE DER GEMEINDERAT IN SEINER SITZUNG AM § 2(6) SATZ 4 - B BAU G BESCHLOSSEN HAT. DIE BEZUG UND ANHÄNGEN VORBRACHT HATTEN, WURDEN MIT SCHREIBEN VOM UBER DAS ERGEBNIS DIESE SITZUNG IN KENNIS GESETZT.
6. DER SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 B BAU G ERFOLGTE DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28.2.1977

Ortsbürgermeister
VII. Ausfertigung
Genehmigt
mit Bescheid vom 24.03.1977
AZ: 65/670-73-ROSENBAACH OT FRIEDELHAUSEN/2
Bosenbach, den 24. MÄRZ 1977
Im Auftrag:
Ortsbürgermeister
Bosenbach, den 6. Mai 1977
Ortsbürgermeister