



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
- BAUVERWALTUNG -

Kaiserstraße 49 , 66849 Landstuhl
Tel. 06371/83-0 , Fax 06371/83-101

Projekt

Bebauungsplan
"Weierdämmchen und Lange Gewanne"
1. vereinfachte Änderung

Maßstab

1:1000

Gezeichnet
Heß

Datum
Juli 98

Bauherr

Ortsgemeinde Hauptstuhl

Bearbeitet
Heinz

Datum
Juli 98

Teil

Lageplan

Ergänzt

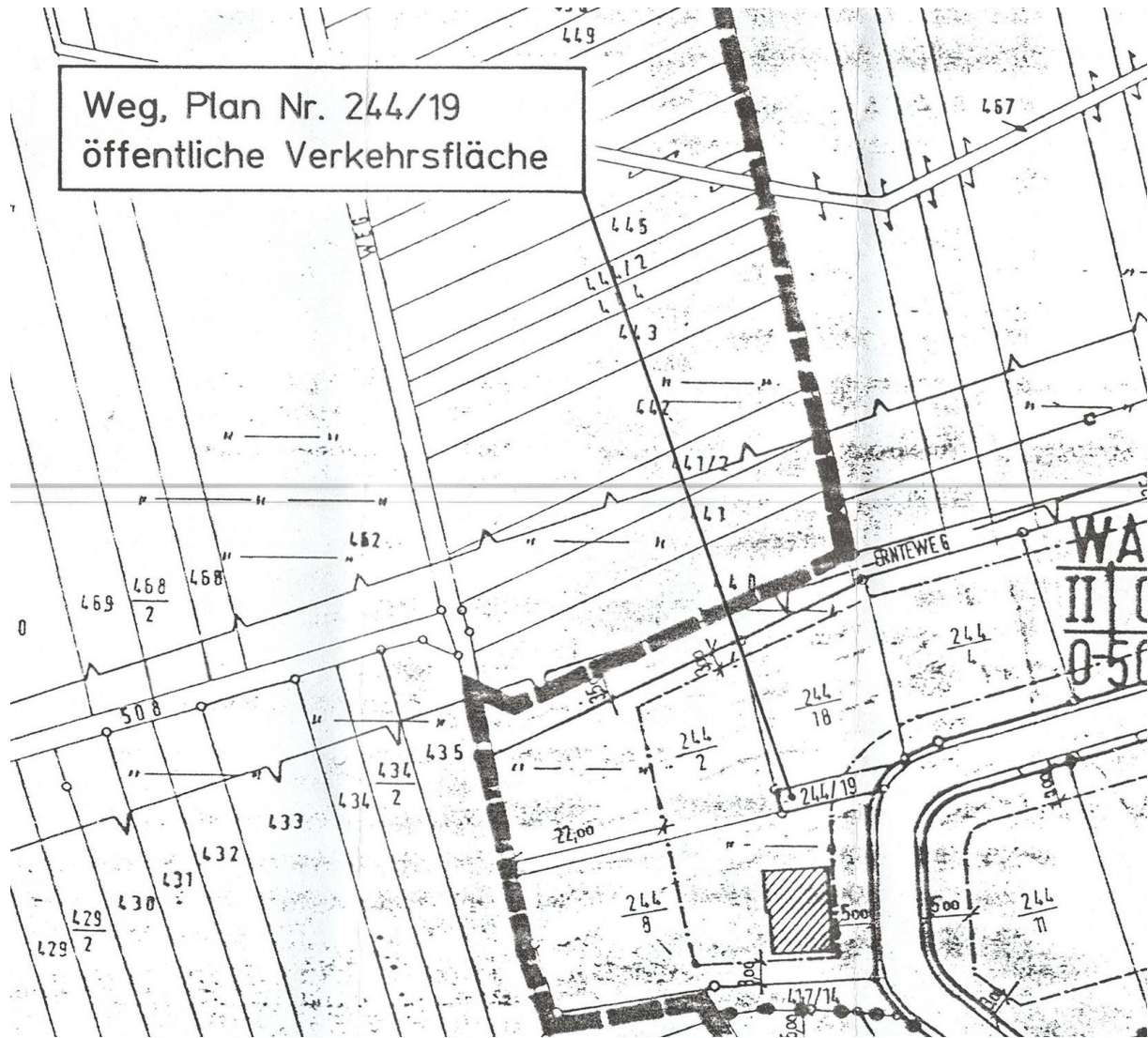
Datum

Blatt


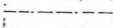
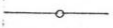
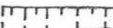

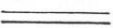

Bauherr

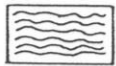
Für die Bauabteilung



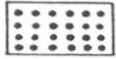


ZEICHENERKLÄRUNG

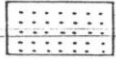
-  RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BAUUNGSPLANES
-  BAUGRENZEN GEM §23 BAUNVO
-  BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BÖSCHUNG NEIGUNG 1:1,5
-  ABGR. UNTERSCH. NUTZUNG
-  ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
-  BEST. BEBAUUNG



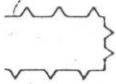
WASSERFLÄCHEN



AUFFORSTUNG (SONDERGEBIET)



LANDWIRTSCHAFT



SCHUTZZONE DER 20 KV.
ELKTR. HOCHSPANNUNGSLEITG.

MD

DORFGEBIET § 5 BAUNVO

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO

MI

MISCHGEBIET § 6 BAUNVO

0-50°

DACHNEIGUNG

0

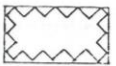
OFFENE BAUWEISE

II

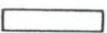
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. LBO ALS HÖCHSTGRENZE



BÄUME



BAUVERBOTSZONEN



ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- 1.1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
- 1.1.3 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Je Grundstück sind 2 Wohnungen zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 17 BauNVO bei

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

- eingeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,5
- zweigeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,6

1.2.2 Dorfgebiet

eingeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,5
zweigeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

1.2.3 Mischgebiet

eingeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,5
zweigeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

1.3 Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.3.1 Die Wohngebäude sind zwischen vorderer und hinterer Baugrenze (= überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

1.3.2 Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.3 Ausnahmen von Ziffer 1.3.2

Auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. Bürgersteig) i.S. des § 9 BBauG und der vorderen Baugrenzen sind Stellplätze für PKW's zulässig, wenn vor den Garagen noch ein Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt, der nicht eingefriedet wird, so daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs gewährleistet bleibt.

Einfriedungen mit entsprechenden Müllboxen sind in dieser Flächenzone ebenfalls gestattet.

1.4 Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Entsprechend den Eintragungen ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (zweigeschossig).

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben.

1.7 Höhenstellung der Gebäude

Eine besondere Höhenstellung wird nicht vorgeschrieben.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen (insb. Straßen) erforderlich sind, müssen vom jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümer und seinem Rechtsnachfolger auf dem betroffenen Grundstück geduldet werden.

1.9 Pflanzgebot (§ 39 b Abs. 1 und 8 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und § 7 LPflG) - Grünordnerische Festsetzungen -

Unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Grünordnung und der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft werden folgende grünordnerische Festlegungen getroffen:

1.9.1 Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen

1.9.1.1 Im Bereich der privaten Grundstücksflächen wird empfohlen, auf den rückwärtigen bzw. seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

1.9.1.2 Zwischen der Bebauung und der Kläranlage wurden die gemeindlichen Grundstücke aufgeforstet. Sie sollen in der jetzt vorgesehenen Form Bestandsschutz genießen.

1.9.2 Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes

Pflanzungen auf privaten Grundstücken sollen zwei Jahre nach der Bauabnahme (Bauvollendung) angelegt sein.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 (4) BBauG und 124 LBauO)

2.1 Dachneigungen

Als Dachneigung sind 0° bis 50° zugelassen.

2.2 Dachformen

Im Rahmen der Neigungsgrade (Ziffer 2.1) sind alle gebräuchlichen Dachformen gestattet.

Ausnahme: Bei Dachformen mit verschiedenen Neigungen (z.B. bei außermittigem First) muß mindestens 1 Hauptdachfläche im Rahmen der zulässigen Grade ausgebildet werden. Nicht in das Wohngebäude einbezogene Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind mit gleichem Neigungsgrad zugelassen,

2.3 Dachaufbauten und Gaupen

Beide sind bei eingeschossiger Bauweise zugelassen, ihre Länge darf zusammengerechnet höchstens 2/3 der zugehörigen Traufseite betragen.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Bauten zugelassen, wenn sie die Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden.

Die Einfriedungen dürfen als offene Draht- oder Holzeinfriedungen ausgeführt werden. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht übersteigen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Einfriedungen auch aus Beton oder Mauerwerk bestehen.

Begründung

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan "Weiherdämmchen und Lange Gewanne" ist seit Juli 1987 rechtskräftig.

Die Baulandumlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist durchgeführt.

Im Rahmen der Umlegung wurde das Grundstück Plan Nr. 244/2 neu gebildet. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den ebenfalls neu gebildeten Weg Plan Nr. 244/19. Nachdem dieser Weg nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, soll dies jetzt erfolgen.

Hauptstuhl, 02.12.1998

Bader
Bader
(Ortsbürgermeister)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I, Seite 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. Seite 307), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. März 1995 (GVBl. Seite 19)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

Rechtsetzungsverfahren

1. Der Gemeinderat hat am **05.06.1998** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. I S. 1 BauGB)
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **09.07.1998** ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. I S. 2 BauGB)
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom **09.07.1998** bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. (§ 4, Abs.1 BauGB)
4. Der Bebauungsplan hat gemäß § 13 Nr.2 i.V.m. § 3 Abs.2, BauGB in der Zeit vom **18.06.1998** bis **20.07.1998** öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am **10.06.1998**.
5. Es wurden keine Bedenken und Anregungen erhoben.
6. Der Gemeinderat hat am **04.11.1998** diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. (§ 10, BauGB)

7. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Die Satzung kann bekanntgemacht werden.

Ausgefertigt
Hauptstuhl, den 02.12.1998

Bader
Bader
(Ortsbürgermeister)



Der Bebauungsplan wurde am 17.12.1998 bekanntgemacht.

Landstuhl, den 17.12.1998

Dr. Degenhardt
Dr. Degenhardt
(Beigeordneter)

