



# Bebauungsplan

## „Erholungs-Rehabilitations- und Freizeitanlagen“

### Inhalt:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| I. Plan                     | (S. 2)     |
| II. Satzung                 | (S. 3)     |
| III. Begründung             | (S. 4-9)   |
| IV. Textliche Festsetzungen | (S. 10-22) |

Donnersbergkreis  
Verbandsgemeinde Alsenz-Obersmoschel  
Gemeinde Finkenbach-Gersweiler

# BEBAUUNGSPLAN

## „Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen“

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8 - 10 des Bundeshaushaltsgesetzes vom 23. Juni 1960 (BRG), I S. 261) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BRG, I S. 279), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Abschaffung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BRG, I S. 949) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BRG, I S. 1763), Bauordnung-rechtliche Gesetzentwürfen (§ 9 Abs. 2 BaunVO) in Verbindung mit § 125 (1) LBO vom 27.02.74 sowie der 8. LVO zur Durchführung der LBO vom 04.02.89.

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 Abs. 1 BaunVO am 22.6.78 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 22.6.78 den Vorwurf gestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.6.78.

II. Der Gemeinderat hat gem. § 2a Abs. 1 BaunVO die Bürgerbefragung beschlossen. Die Bürgerbefragung erfolgte am 22.6.78.

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BaunVO und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 22.6.78 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplanentwurf hat nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.6.78 in der Zeit vom 22.6.78 bis 1.8.78 öffentlich aus-  
gelegen.

V. Der Bebauungsplan wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und An-  
regungen am 22.6.78 durch Beschluss des Gemeinderates gem. § 10 BaunVO als Satzung beschlossen.

VI. Genehmigungsvorbehalt der Verwaltung  
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

VII. Durch örtliche Bekanntmachung am 22.6.78 ist der Bebauungsplan  
am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung von Gemeinderat  
Finkenbach-Gersweiler in der Sitzung vom 22.6.78 als Satzung  
beschlossen und von der Kreisverwaltung Donnersbergkreis am  
22.6.78 genehmigt worden. Während des Anlegungsverfahrens  
wurde der Bebauungsplan nicht wegen Verletzung von Rechtsvorschriften  
beseitigt. Die Bekanntmachung wird hiernach gemäß § 12 BaunVO ange-  
ordnet.  
Finkenbach-Gersweiler, den 2. März 1978

Bürgermeister  
Becker

Planverfasser:  
Ingenieur Alfred Roth  
Viktoriastraße 32  
6900 Heidelberg 1

Heidelberg, 21. Juli 1980  
ALFRED ROTH  
VIKTORIASTRASSE 32  
6900 HEIDELBERG 1  
TEL. 06221/3100 + 31215

### ZEICHNERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaunVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BaunVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BaunVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BaunVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaunVO)

- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B. **I-U** 1 Vollgeschoss + anrechenbares Untergeschoss (Übergiebel 1 + höchstens 2 Geschosshöhen)
- z.B. **0.35** Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
- z.B. **0.4** Geschosflächenzahl (Höchstgrenze)
- WD** Walddach
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach

2.5. **20-38°** Dachneigung

- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise **b** Besondere Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Art des Bau- gebietes	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächen- zahl	Geschos- flächenzahl
Dachform + Dachneigung	Bauweise

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BaunVO)

- Baugrenze
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BaunVO)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkplatz

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BaunVO)

- Grünfläche
- Spielplatz
- Private Grünfläche
- Reitparcour
- Tennisplatz

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BaunVO)

- Grünanlage
- Spielplatz
- Private Grünfläche
- Reitparcour
- Tennisplatz

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BaunVO)
- Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag für die Parzellierung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gemeinschaftsgerägen oder Gemeinschaftsstellplätze
- Sichtwinkel (von der Bebauung freizuhaltender Grundstücke)
- Uniformstation
- Kläranlage
- Pumpwerk
- Kabelverteiler
- Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzungen
- Pflanzgebiet für Buschgruppen

7. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaunVO)

- Höhe des Tangentialhöhenpunktes (mü.NN)
- Ausrundungshöhe (m)
- Geplante Straßenhöhe (mü.NN)
- Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung
- Bachlauf

M.1:1000

# I. Fertigung

## Bebauungsplan für ein Erholungs- Rehabilitations- und Freizeitanlagenzentrum "Im oberen Winkel", "Am Steinacker", "Am Bildstock" und "Vor dem Hahnscheid" der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler

### S a t z u n g

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 10. Dez. 1986 und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.1988 hat der Gemeinderat Finkenbach-Gersweiler in seiner Sitzung

am

den Bebauungsplan für ein Erholungs- Rehabilitations- und Freizeitanlagenzentrum "Im oberen Winkel", "Am Steinacker", "Am Bildstock" und "Vor dem Hahnscheid" als Satzung beschlossen.

### § 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

2456, 2455, 2450, 2659, 2658, 2657, 2656, 2300/1, 2300/2, 2300/3, 2300/4, 2300/5, 2300/6, 2300/7, 2300/8, 2300/9, 2300/10, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2319/2 2321, 2306, 2307, 2308, 2309, 2320/1, 2320/2, 2301/2 Straße, 2302, 2303, 2304, 2305, 2438/2, 2438/3, 2438/4, 2439, 2439/2, 2439/3, 2439/4, 2440, 2434, 2435, 2436, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2345, 2349, 2354 Weg, 2431, 2430/2, 2432, 2433, 2424, 2444, 2444/2, 2445, 249, 2352, 2357/1, 2430, 2420, 2425/2 Weg teilweise, 2460, 2469/2 Weg, 2466, 2470, 2475, 2478/2, 2479/2 Weg, 2481/2, 2617/3, 2627/2, 2628, 2301/3 Weg teilweise, 2291/2 Straße teilweise.

### § 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

### § 3

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung <sup>gemäß § 24 Abs. 2 (Geme)</sup> <sup>des Baugesetzbuch rechts-</sup> verbindlich. <sup>Kreisverwaltung Donnersbergkreis</sup>

Finkenbach-Gersweiler, den .....



20.10.92  
I.A.  
Gundlach  
(Oberbürgermeister)

*Donnersbergkreis*

DONNERSBERGKREIS

VERBANDSGEMEINDE ALSENZ - OBERMOSCHEL

GEMEINDE FINKENBACH - GERSWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"ERHOLUNGS-, REHABILITATIONS- UND FREIZEITANLAGEN"

ING.-BÜRO ALFRED ROTH  
HEIDELBERG

Die Gemarkung Finkenbach - Gersweiler gehört zur Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel. Für das Gebiet der Verbandsgemeinde besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan. Das im vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Gelände ist im Flächennutzungsplan als Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen ausgewiesen und soll jetzt verwirklicht werden (S0 - Gebiet).

Verkehrsmäßig ist Finkenbach- Gersweiler über die Landesstraße Nr. 379 von Obermoschel nach Dörrmoschel zu erreichen.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Finkenbach - Gersweiler. Die westliche Grenze bildet die Landesstraße Nr. 379 bzw. der Moschelbach. Im Südosten bildet der Waldrand und im Nordosten die bestehenden Feldwege die Gebietsgrenze. Erschlossen wird das Gebiet durch eine Hapterschließungsstraße die von der L 379 ausgeht, und sich in Richtung Osten erstreckt. Der Anschluß an die L 379 wurde im Benehmen mit dem Straßenbauamt festgelegt. Von der Hapterschließungsstraße aus gehen Erschließungsstraßen mit Wendemöglichkeiten. Die an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftliche Grundstücke wurden, soweit erforderlich, durch Ausweitung von Wirtschaftswegen wieder an das Wegenetz angeschlossen.

Das in das Bebauungsplanverfahren einbezogene Hofgut-Finkenbach soll als Reiterhof mit Reithalle, Reitparcour und Pferdeboxen sowie für Übernachtungsmöglichkeiten ausgebaut werden. Der Gebäudebestand soll dabei erhalten bleiben. Im Anschluß an den Reitparcour sollen Tennisplätze mit einer Tennishalle errichtet werden. Östlich des Reitparcours und der Tennislage sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen sowie Hallenbad und Personalgebäude entstehen. Auf den übrigen Flächen sollen Wohngebäude für das Erholungs-,Rehabilitations- und Freizeitzentrum errichtet werden. Wegen der Geländeneigung ist in den meisten Fällen die Hangbauweise (I + U, d.h. bergseits 1 Geschoß und talseits 2 sichtbare Geschoßhöhen) vorgesehen. Im südlichen Teil des Baugebietes sind 2 Terrassenhäuser eingeplant.

Insgesamt soll die Anlage durch Errichtung von Grünzonen und Grünanlagen sich in die Landschaft einfügen. Der vorhandene Baum- und Buschbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Kanalisation soll im Mischsystem mit Gesamtklärung der Abwässer erfolgen. Die zu errichtende Kläranlage wird im Zusammenhang mit der Erschließung gebaut.

Wasserversorgung:

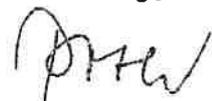
Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist ein neuer Hochbehälter mit Direkteinspeisung aus der geplanten Verbandswasserleitung erforderlich. Aus diesem Behälter soll die Hochzone direkt versorgt werden. Der Druck der Niederzone ist durch Druckminderung auf den normalen Versorgungsdruck des gesamten Ortsgebietes auszugleichen.

Bei der Erschließung entstehen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Kanalisation	DM	1.500.000,--
Wasserversorgung	DM	1.000.000,--
Straßenbau	DM	2.000.000,--

Die Erschließung soll in Teilabschnitten je nach Bedarf erfolgen.

aufgestellt: Heidelberg, 22.7.1980



INGENIEURBÜRO  
ALFRED ROTH  
VIKTORIASTRASSE 32  
6900 HEIDELBERG 1  
TEL. 06221/31090 + 36215

REI/G

FERTIGUNG 11

ANLAGE 2

DONNERSBERGKREIS

VERBANDSGEMEINDE ALSENZ - OBERMOSCHEL

GEMEINDE FINKENBACH - GERSWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"ERHOLUNGS-, REHABILITATIONS- UND FREIZEITANLAGEN"

ING.-BÜRO ALFRED ROTH  
HEIDELBERG

Die Gemarkung Finkenbach - Gersweiler gehört zur Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel. Für das Gebiet der Verbandsgemeinde besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan. Das im vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Gelände ist im Flächennutzungsplan als Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen ausgewiesen und soll jetzt verwirklicht werden (S0 - Gebiet).

Verkehrsmäßig ist Finkenbach- Gersweiler über die Landesstraße Nr. 379 von Obermoschel nach Dörrmoschel zu erreichen.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Finkenbach - Gersweiler. Die westliche Grenze bildet die Landesstraße Nr. 379 bzw. der Moschelbach. Im Südosten bildet der Waldrand und im Nordosten die bestehenden Feldwege die Gebietsgrenze. Erschlossen wird das Gebiet durch eine Hupterschließungsstraße die von der L 379 ausgeht, und sich in Richtung Osten erstreckt. Der Anschluß an die L 379 wurde im Benehmen mit dem Straßenbauamt festgelegt. Von der Hupterschließungsstraße aus gehen Erschließungsstraßen mit Wendemöglichkeiten. Die an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftliche Grundstücke wurden, soweit erforderlich, durch Ausweitung von Wirtschaftswegen wieder an das Wegenetz angeschlossen.

Das in das Bebauungsplanverfahren einbezogene Hofgut-Finkenbach soll als Reiterhof mit Reithalle, Reitparcour und Pferdeboxen sowie für Übernachtungsmöglichkeiten ausgebaut werden. Der Gebäudebestand soll dabei erhalten bleiben. Im Anschluß an den Reitparcour sollen Tennisplätze mit einer Tennishalle errichtet werden. Östlich des Reitparcours und der Tennislage sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen sowie Hallenbad und Personalgebäude entstehen. Auf den übrigen Flächen sollen Wohngebäude für das Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitzentrum errichtet werden. Wegen der Geländeneigung ist in den meisten Fällen die Hangbauweise (I + U, d.h. bergseits 1 Geschoß und talseits 2 sichtbare Geschoßhöhen) vorgesehen. Im südlichen Teil des Baugebietes sind 2 Terrassenhäuser eingeplant.

Insgesamt soll die Anlage durch Errichtung von Grünzonen und Grünanlagen sich in die Landschaft einfügen. Der vorhandene Baum- und Buschbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Kanalisation soll im Mischsystem mit Gesamtklärung der Abwässer erfolgen. Die zu errichtende Kläranlage wird im Zusammenhang mit der Erschließung gebaut.

**Wasserversorgung:**

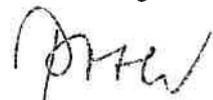
Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist ein neuer Hochbehälter mit Direkteinspeisung aus der geplanten Verbandswasserleitung erforderlich. Aus diesem Behälter soll die Hochzone direkt versorgt werden. Der Druck der Niederzone ist durch Druckminderung auf den normalen Versorgungsdruck des gesamten Ortsgebietes auszugleichen.

Bei der Erschließung entstehen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Kanalisation	DM	1.500.000,--
Wasserversorgung	DM	1.000.000,--
Straßenbau	DM	2.000.000,--

Die Erschließung soll in Teilabschnitten je nach Bedarf erfolgen.

aufgestellt: Heidelberg, 22.7.1980



INGENIEURBÜRO  
ALFRED ROTH  
VIKTORIASTRASSE 32  
6900 HEIDELBERG 1  
TEL. 06221/31090 + 36215

**I. Fertigung**

FERTIGUNG // ANLAGE 4

DONNERSBERGKREIS  
VERBANDSGEMEINDE ALSENZ - OBERMOSCHEL  
GEMEINDE FINKENBACH - GERSWEILER

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"ERHOLUNGS-, REHABILITATIONS- UND FREIZEITANLAGEN"

ING.-BÜRO ALFRED ROTH  
HEIDELBERG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BBauG)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen  
( § 4 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)

1.1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

1.2 Dorfgebiete MD gemäß § 5 Abs. 1 u. 2 Bau NVO.

1.3 Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1,3 u. 5 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO. (Tennishalle mit Clubhaus und Platzwartwohnung)

1.4 Sondergebiete (SO) gem. § 11 Bau NVO.

Das Sondergebiet dient zur Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitzwecken und den dazugehörigen Anlagen wie Hallenbad, Personalgebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gelten als Höchstgrenze ( § 18 Bau NVO)

2.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 19 Bau NVO).

2.3 Die max. zulässige Geschoßflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 20 Bau NVO).

3. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2BBau G u. § 22 Bau NVO)

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Bau NVO.

In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von max. 50 m errichtet werden.

- 3.2 Besondere Bauweise b<sup>1</sup>. Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung als Terrassenhäuser zu erstellen, d.h. die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurückzustaffeln.
  - 3.3 Besondere Bauweise b<sup>2</sup>. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 Bau NVO, d.h. offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2 Bau NVO, jedoch eine Gebäudelänge bis max. 70 m zulässig.
  - 3.4 Die Gebäude sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten.
  - 3.5 Die Firstrichtungen werden bei der Gebäudeplanung für Hausgruppen bzw. Straßenzüge festgelegt.
4. Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO)
    - 4.1 Es sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen.  
(§ 14 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
    - 5.1 Sockelhöhe: talseits von Straßen max. 0,30 m i.M. über Straßenoberkante (Grundstücksmitte).  
bergseits von Straßen max. 0,45 m i.M. über vorhandener Geländeoberkante.  
Bei ebenem Gelände max. 0,60 m über Straßenoberkante.
6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BBauG)
    - 6.1 Anzahl: für jede Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz zu errichten.
    - 6.2 Stellung: Bei PKW-Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand vom 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

6.3 Dachform und Dachfarbe: Flachdach oder Pultdach mit max. 15°  
Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers  
- dunkler Farbton.

## 7. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform: es sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer entsprechend  
den Eintragungen in der Nutzungsschablone zulässig.

7.2 Dachfarbe: dunkelbrauner bis schwarzer Farbton.

## 8. Außenanlagen

8.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs-  
flächen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten (Ausnahmen  
bei Sichtwinkel 0,5 m) das gleiche Maß gilt für notwendige  
Stützmauern (geländebedingte), Mehrhöhen sind abzuböschten.

8.1.1 Bei Einfriedigungen an den Baugrundstücken entlang der  
Grenzen von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und land-  
wirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Grenzabstand  
von 0,5 m einzuhalten (§ 42 Nachbarrechtsgesetz).  
Das gleiche gilt auch für Strauchbepflanzung, mit der  
Maßgabe, daß hier der Abstand von der Strauchart ab-  
hängt (§ 44).

8.2 Über Sichtwinkelflächen (siehe Einträge im Lageplan) sind  
Ein- und Ausfahrten unzulässig.

8.2.1 Höherliegendes Gelände ist hier auf 0,5 m über  
O.K. Straße abzutragen.

8.2.2 Bepflanzungen und Einfriedigungen sind im Bereich der  
Sichtwinkel auf max. 0.5 m Höhe über Straßenoberkante  
zugelassen.

8.3 Die beim Bau von öffentlichen Straßen entstehenden berg- und talseitigen Böschungen sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

8.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.4.1 Im Pflanzgebot für Einzelbäume sind breitkronige Laubbäume zu pflanzen

aufgestellt: Heidelberg, 21.7.1980



INGENIEURBÜRO  
ALFRED ROTH  
VIKTORIASTRASSE 32  
6900 HEIDELBERG 1  
TEL. 06221/31030 + 36215

DONNERSBERGKREIS  
VERBANDSGEMEINDE ALSENZ - OBERMOSCHEL  
GEMEINDE FINKENBACH - GERSWEILER

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"ERHOLUNGS-, REHABILITATIONS- UND FREIZEITANLAGEN"

ING.-BÜRO ALFRED ROTH  
HEIDELBERG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BBauG)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen  
( § 4 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)

1.1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

1.2 Dorfgebiete MD gemäß § 5 Abs. 1 u. 2 Bau NVO.

1.3 Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1,3 u. 5 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO. (Tennishalle mit Clubhaus und Platzwartwohnung)

1.4 Sondergebiete (SO) gem. § 11 Bau NVO.

Das Sondergebiet dient zur Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitwecken und den dazugehörigen Anlagen wie Hallenbad, Personalgebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gelten als Höchstgrenze ( § 18 Bau NVO)

2.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 19 Bau NVO).

2.3 Die max. zulässige Geschoßflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 20 Bau NVO).

3. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2BBau G u. § 22 Bau NVO)

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Bau NVO.

In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von max. 50 m errichtet werden.

- 3.2 Besondere Bauweise b<sup>1</sup>. Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung als Terrassenhäuser zu erstellen, d.h. die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurückzustaffeln.
  - 3.3 Besondere Bauweise b<sup>2</sup>. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 Bau NVO, d.h. offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2 Bau NVO, jedoch eine Gebäudelänge bis max. 70 m zulässig.
  - 3.4 Die Gebäude sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten.
  - 3.5 Die Firstrichtungen werden bei der Gebäudeplanung für Hausgruppen bzw. Straßenzüge festgelegt.
4. Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO)
    - 4.1 Es sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen.  
(§ 14 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
    - 5.1 Sockelhöhe: talseits von Straßen max. 0,30 m i.M. über Straßenoberkante (Grundstücksmitte).  
bergseits von Straßen max. 0,45 m i.M. über vorhandener Geländeoberkante.  
Bei ebenem Gelände max. 0,60 m über Straßenoberkante.
6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BBauG)
    - 6.1 Anzahl: für jede Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz zu errichten.
    - 6.2 Stellung: Bei PKW-Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand vom 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

- 6.3 Dachform und Dachfarbe: Flachdach oder Pultdach mit max. 15°  
Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers  
- dunkler Farbton.

## 7. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform: es sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone zulässig.

7.2 Dachfarbe: dunkelbrauner bis schwarzer Farbton.

## 8. Außenanlagen

8.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten (Ausnahmen bei Sichtwinkel 0,5 m) das gleiche Maß gilt für notwendige Stützmauern (geländebedingte), Mehrhöhen sind abzuböschten.

8.1.1 Bei Einfriedigungen an den Baugrundstücken entlang der Grenzen von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 42 Nachbarrechtsgesetz).  
Das gleiche gilt auch für Strauchbepflanzung, mit der Maßgabe, daß hier der Abstand von der Strauchart abhängt (§ 44).

8.2 Über Sichtwinkelflächen (siehe Einträge im Lageplan) sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

8.2.1 Höherliegendes Gelände ist hier auf 0,5 m über O.K. Straße abzutragen.

8.2.2 Bepflanzungen und Einfriedigungen sind im Bereich der Sichtwinkel auf max. 0.5 m Höhe über Straßenoberkante zugelassen.

8.3 Die beim Bau von öffentlichen Straßen entstehenden berg- und talseitigen Böschungen sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

8.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.4.1 Im Pflanzgebot für Einzelbäume sind breitkronige Laubbäume zu pflanzen

aufgestellt: Heidelberg, 21.7.1980

  
INGENIEURBÜRO  
ALFRED ROTH  
VIKTORIASTRASSE 32  
6900 HEIDELBERG 1  
TEL 06221/31090 + 36215

DONNERSBERGKREIS

VERBANDSGEMEINDE ALSENZ - OBERMOSCHEL

GEMEINDE FINKENBACH - GERSWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"ERHOLUNGS-, REHABILITATIONS- UND FREIZEITANLAGEN"

ING.-BÜRO ALFRED ROTH  
HEIDELBERG

Die Gemarkung Finkenbach - Gersweiler gehört zur Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel. Für das Gebiet der Verbandsgemeinde besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan. Das im vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Gelände ist im Flächennutzungsplan als Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen ausgewiesen und soll jetzt verwirklicht werden (SO - Gebiet).

Verkehrsmäßig ist Finkenbach- Gersweiler über die Landesstraße Nr. 379 von Obermoschel nach Dörrmoschel zu erreichen.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Finkenbach - Gersweiler. Die westliche Grenze bildet die Landesstraße Nr. 379 bzw. der Moschelbach. Im Südosten bildet der Waldrand und im Nordosten die bestehenden Feldwege die Gebietsgrenze. Erschlossen wird das Gebiet durch eine Haupterschließungsstraße die von der L 379 ausgeht, und sich in Richtung Osten erstreckt. Der Anschluß an die L 379 wurde im Benehmen mit dem Straßenbauamt festgelegt. Von der Haupterschließungsstraße aus gehen Erschließungsstraßen mit Wendemöglichkeiten. Die an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftliche Grundstücke wurden, soweit erforderlich, durch Ausweißung von Wirtschaftswegen wieder an das Wegenetz angeschlossen.

Das in das Bebauungsplanverfahren einbezogene Hofgut-Finkenbach soll als Reiterhof mit Reithalle, Reitparcour und Pferdeboxen sowie für Übernachtungsmöglichkeiten ausgebaut werden. Der Gebäudebestand soll dabei erhalten bleiben. Im Anschluß an den Reitparcour sollen Tennisplätze mit einer Tennishalle errichtet werden. Östlich des Reitparcours und der Tennislage sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen sowie Hallenbad und Personalgebäude entstehen. Auf den übrigen Flächen sollen Wohngebäude für das Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitzentrum errichtet werden. Wegen der Geländeneigung ist in den meisten Fällen die Hangbauweise (I + U, d.h. bergseits 1 Geschoß und talseits 2 sichtbare Geschoßhöhen) vorgesehen. Im südlichen Teil des Baugebietes sind 2 Terrassenhäuser eingeplant.

Insgesamt soll die Anlage durch Errichtung von Grünzonen und Grünanlagen sich in die Landschaft einfügen. Der vorhandene Baum- und Buschbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Kanalisation soll im Mischsystem mit Gesamtklärung der Abwässer erfolgen. Die zu errichtende Kläranlage wird im Zusammenhang mit der Erschließung gebaut.

Wasserversorgung:

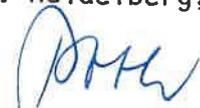
Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist ein neuer Hochbehälter mit Direkteinspeisung aus der geplanten Verbandswasserleitung erforderlich. Aus diesem Behälter soll die Hochzone direkt versorgt werden. Der Druck der Niederzone ist durch Druckminderung auf den normalen Versorgungsdruck des gesamten Ortsgebietes auszugleichen.

Bei der Erschließung entstehen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Kanalisation	DM	1.500.000,--
Wasserversorgung	DM	1.000.000,--
Straßenbau	DM	2.000.000,--

Die Erschließung soll in Teilabschnitten je nach Bedarf erfolgen.

aufgestellt: Heidelberg, 22.7.1980



INGENIEURBÜRO  
ALFRED ROTH  
VIKTORIASTRASSE 32  
6900 HEIDELBERG 1  
TEL. 06221/31090 + 36215