



Bebauungsplan

„Am Friedhof“

Inhalt:

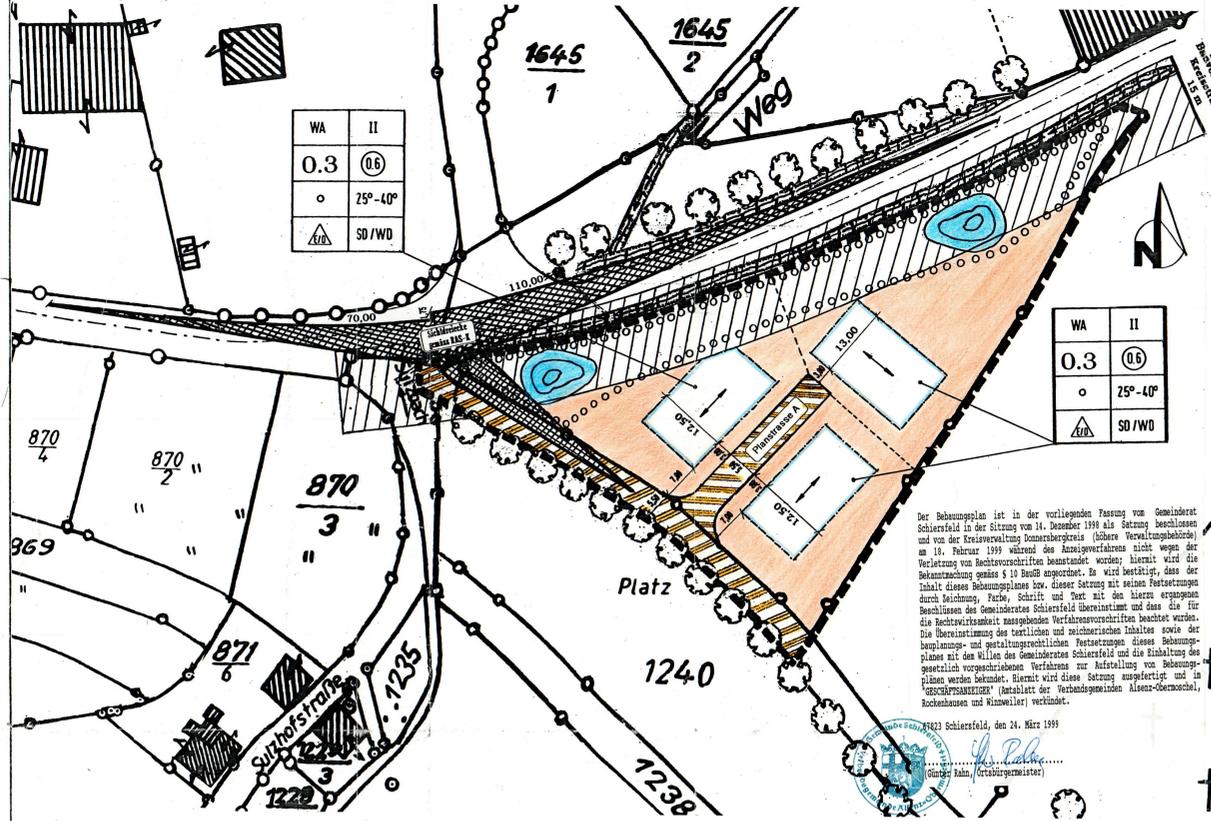
I. Plan

(S. 2)

GEMEINDE SCHIERSFELD

Bebauungsplan "Am Friedhof"

1. Fertigung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,6 Geschößflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

25° - 40° Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versickerungs-/Verdunstungsmulden

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Satteldach / Walmdach

Maßangaben in Meter

SD / WD

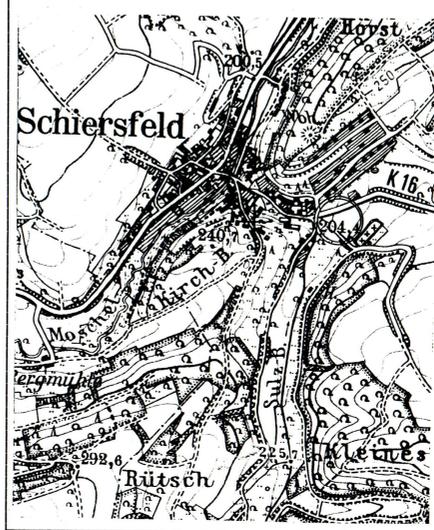
Maßangaben in Meter

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat am ... 26.01.1998 ... nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Beschluß den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ... 25.02.1998 ... im Geschäftsanzeiger der VG Alsenz-Obermoschel ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß ein Hinweis mit in die öff. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses aufgenommen wurde, so dass die Bürger und Einwohner die Möglichkeit hatten, Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplan vorzubringen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom ... 18.02.1998 ... unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ... 07.09.1998 bis ... 29.10.1998 ... öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ... 26.08.1998 ... im Geschäftsanzeiger der VG Alsenz-Obermoschel mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom ... 17.08.1998 ... von der Auslegung benachrichtigt worden.
- Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom ... 18.05.1998 ... geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben mit Schreiben vom ... 17.08.1998 ... mitgeteilt worden (die Träger öffentl. Belange haben mit dem Schreiben über die Unterrichtung von der Auslegung einen Beschlusauszug über die Abwägung erhalten).

- Der Gemeinderat hat den Entwurf des B-Planes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom ... 14.12.1998 ... als Sitzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.
- Der als Sitzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist der Kreisverwaltung (Untere Bauaufsichtsbehörde) nach § 10 Abs. 2 BauGB am ... 14.01.99 ... angezeigt worden da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde / nicht angezeigt worden, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB im Geschäftsanzeiger der VG Alsenz-Obermoschel am ... 24.01.99 ... mit dem Hinweis bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom ... 24.01.99 ... in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan ist am ... 24.01.99 ... von der Ortsgemeinde Schiersfeld als Sitzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden. 67823 Schiersfeld, den ... 24.01.99 ... Ortsbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 10 BauGB am ... 24.01.99 ... durch Veröffentlichung im Geschäftsanzeiger mit dem Hinweis bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der B-Plan in Kraft getreten. 67821 Alsenz, den ... 24.01.99 ... Bürgermeister

Übersichtskarte (M 1 : 8.000)



A Bebauungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Nebenbekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I, S. 2141

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausgenommenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird auf folgende Höchstgrenzen festgesetzt:
 - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3
 - Geschößflächenzahl (GFZ) : 0,6
 - Zahl der Vollgeschosse : II
 - Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBAuO.

- Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 5 LBAuO, § 86 Abs. 1 LBAuO)
 - Dachform: Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig (auch bei Garagen).
 - Dachneigung: Die Dachneigung darf nicht weniger als 25 Grad und nicht mehr als 40 Grad betragen.
 - Dachaufbauten: Zulässig sind Schleppegauben, Trapezgauben, Giebelgauben, Dachreiter, Spitzgauben und Walngiebel mit First. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Gauben) auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.
 - Dacheindeckung: Die Dacheindeckung mit Wellstanzblech-Platten ist unzulässig. Die Eindeckung hat mit Ziegeln (Farbe naturrot) zu erfolgen.
 - Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Kniestöcke: Kniestöcke sind bis max. 0,80 m zulässig.
 - Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen: Bauliche Anlagen dürfen nicht flächhaft oder überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen oder Effektputzen gestaltet werden. Verbindungen sowie die Verwendung von glasierten Materialien sind nicht gestattet. Zur flächhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 qm zu begrünen. Dies gilt auch für Anbauten und Garagen. Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe einander anzupassen.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)
 - Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht, Polyesterplatten oder ähnlichen Kunststoffen sind unzulässig.
- Gestaltung der unbauten Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplätze, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzenlisten zu verwenden.
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

C An der Einmündung in die Planstraße A sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung straßenbegleitendes Grün festgesetzt. Diese Flächen sind mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

- Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Ein- und Zufahrten sind mit solchen Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, z.B. Abstandsplaster, wassergebundene Decke oder Feinschotter.
 - Das anfallende unbelastete / unverunreinigte Oberflächenwasser (Dachwasser) ist getrennt vom Schmutzwasser abzufangen und gemäß dem Entwässerungskonzept auf dem Grünstreifen entlang der K 16 zur Versickerung zu bringen. Die privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit den aufgeführten Arten zu begrünen, dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benützt werden. Es sind mindestens 50 % heimische Laubgehölze und Bauerngartengehölze zu verwenden.

A 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Pflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken ist jeweils mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, der dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zuersetzen ist.
- Als Straßenbegleitgrün sind Sträucher aus standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- In den Norden des Baugebietes auf dem Freistreifen entlang der K 16 und im östlichen Bereich ist eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen.

B 4 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 qm nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an und auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse oder den Hausgiebeln.
- Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

B 5 Außenantennen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBAuO)

- Antennenanlagen sind - wenn empfangstechnisch möglich unter dem Dach anzubringen.
- Auf Gebäuden ist maximal eine Antenne oder Parabolspiegelantenne zulässig. Sie ist so anzubringen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar ist und die Gebäudehöhe nicht überschreitet.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWO sind die durch die Erbauung und Erschließung des Baugebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abschlußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Kaldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, daß außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baugrund zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung -VawS- vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

Landespflege

Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage hierfür ist der von der VG Alsenz-Obermoschel erarbeitete landespflegerische Planungsbeitrag vom Januar 1998.

Grundwasserverhältnisse

Auf eine Unterkerllagerung der vorgesehenen Gebäude sollte aufgrund der schwierigen Boden- und Grundwasserverhältnisse verzichtet werden. Im Zuge der Baugrunderforschung sind im gesamten Baugebiet oberflächennah anstehende bindige Erdstoffe von bis zu 3,5 m Mächtigkeit sowie gespanntes Grundwasser erkundet. Die Grundwasseroberfläche lag im Rahmen der Erkundung teilweise über der Geländeoberkante. Für die Hochbau- sowie die Erschließungsmaßnahmen sind Sonderbaumaßnahmen erforderlich. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind dem Bodengutachten vom 30. April 1998 zu entnehmen.

Gebälzschmitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr, Erhaltung- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr

Gebälzschmitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr, Erhaltung- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr	Winterlinde	Bastard-Platane
Tilia cordata	Winterlinde	Spitz-Ahorn
Platanus x hispanica	Rotter Hartriegel	Nußbaum
Acer platanoides	Birne	
Juglans regia	Stiel-Eiche	
	Hasel	
	Eingrifflicher Weißdorn	
	Rotter Hartriegel	
	Pfaffenhütchen	
	Schlehorn	
	Wolliger Schneeball	

Gebälzschmitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr, Erhaltung- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr

Gebälzschmitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr, Erhaltung- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr	Winterlinde	Bastard-Platane
Acer platanoides	Winterlinde	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Rotter Hartriegel	Nußbaum
Juglans regia	Birne	
Malus domestica	Stiel-Eiche	
Prunus domestica domestica	Hasel	
Prunus avium juliana	Eingrifflicher Weißdorn	
Prunus padus	Rotter Hartriegel	
Pyrus communis	Pfaffenhütchen	
Cornus sanguinea	Schlehorn	
Quercus robur	Wolliger Schneeball	
Sorbus torminalis		
Tilia cordata		

3. Großkronige Laubbäume, hochstämmige Obstbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus domestica domestica	Zwetschge
Prunus avium juliana	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbere
Tilia cordata	Winterlinde

4. Sträucher, Heckengehölze, sonstige Bäume

Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Betula pendula	Hängebirke
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica italica	Rainclematide
Prunus domestica syriaca	Mirabelle
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wasserschneeball

5. Straßenzäume

Tilia cordata	Winter-Linde
Platanus x hispanica	Bastard-Platane
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Nußbaum

6. Wandbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera henryi	Immergrüne Geißblatt
Polygonum aubertii	Klettenkraut
Vitis vinifera	Weinrebe

Hinweise

Denkmalpflege
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen. Gemäß § 17 DSchFlG sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Faugrund
Bei den durchzuführenden Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten. Für die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Friedhof" wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die u.a. Aussagen über die Bebaubarkeit der einzelnen Baugrundstücke enthält. Dieses Gutachten ist im Rahmen der Erbauung, insbesondere bezüglich der erforderlichen Sondermaßnahmen bei der Bauwerkgründung unbedingt zu beachten.

Ausgleich der Wasserführung
Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWO sind die durch die Erbauung und Erschließung des Baugebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abschlußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Kaldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, daß außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baugrund zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe
Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung -VawS- vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

Landespflege
Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage hierfür ist der von der VG Alsenz-Obermoschel erarbeitete landespflegerische Planungsbeitrag vom Januar 1998.

Grundwasserverhältnisse
Auf eine Unterkerllagerung der vorgesehenen Gebäude sollte aufgrund der schwierigen Boden- und Grundwasserverhältnisse verzichtet werden. Im Zuge der Baugrunderforschung sind im gesamten Baugebiet oberflächennah anstehende bindige Erdstoffe von bis zu 3,5 m Mächtigkeit sowie gespanntes Grundwasser erkundet. Die Grundwasseroberfläche lag im Rahmen der Erkundung teilweise über der Geländeoberkante. Für die Hochbau- sowie die Erschließungsmaßnahmen sind Sonderbaumaßnahmen erforderlich. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind dem Bodengutachten vom 30. April 1998 zu entnehmen.

Genehmigt
Mit Verfügung vom ... 18.02.1999
AZ: 610-19
Verwaltungsbereich
18.02.1999
Auftrag

1. Änderung	Datum
2. Änderung	Datum
3. Änderung	Datum
4. Änderung	Datum

Bauherr:	Bauherr:	
	GEMEINDE SCHIERSFELD	
Projekt:	Bebauungsplan "Am Friedhof"	
Planung:	Teil:	
	BEBAUUNGSPLAN	
Anfgenommen: Bb.	Datum:	Maßstab:
Bearbeitet: Bb.	15.12.1998	1 : 500
Gedruckt: Bb.		

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
ALSENZ - OBERMOSCHEL
- Bauverwaltung -
67821 Alsenz

I. Fertigung

Ortsgemeinde Schiersfeld
Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel
Donnersbergkreis

Bebauungsplan "Am Friedhof"

Textliche Festsetzungen

Bauherr:

 *Reck*
.....
Gemeinde Schiersfeld

Entwurfsverfasser:

 *[Signature]*
.....
Verbandsgemeindeverwaltung
Alsenz-Obermoschel

Beilage 1

Begleitheft zum Bebauungsplan

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Nebenanlagen
- A 6. Stellplätze und Garagen
- A 7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Pflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 10. entfällt

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Gestaltung von Einfriedungen
- B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen
- B 4. Werbeanlagen
- B 5. Antennen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Friedhof"

A **Bebauungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Nebenbekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I, S. 2141**

A 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

A 2. **Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf folgende Höchstgrenzen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6
Zahl der Vollgeschosse : II

- b. Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- c. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m über natürlichem Gelände. Dabei ist immer von der höchsten Traufstelle auszugehen. Das natürliche Gelände beschreibt den Ist-Zustand der topographischen Gegebenheiten vor jeglicher Bebauung. Veränderungen des Geländes sind nur im erforderlichen Maße zulässig. Als Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser können durch Garagen verbunden sein.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

- b. Die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

A 5. Nebenanlagen (§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO)

- a. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- b. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muß ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzte Straße dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die Straße ist verkehrsberuhigt zu gestalten. Die Gesamtstraßenraumbreite der Planstraße A beträgt 5,50 m.
- b. Der festgesetzte Wirtschaftsweg ist bereits Bestand und dient dem landwirtschaftlichen Verkehr.

- c. An der Einmündung in die Planstraße A sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung straßenbegleitendes Grün festgesetzt. Diese Flächen sind mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

A 8. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Ein- und Zufahrten sind mit solchen Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, z.B. Abstandspflaster, wassergebundene Decke oder Feinschotter.
- b. Das anfallende unbelastete / unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachwasser) ist getrennt vom Schmutzwasser abzufangen und gemäß dem Entwässerungskonzept auf dem Grünstreifen entlang der K 16 zur Versickerung zu bringen.
Die privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit den aufgeführten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Es sind mindestens 50 % heimische Laubgehölze und Bauerngartengehölze zu verwenden.

A 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Pflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a. Auf den privaten Grundstücken ist jeweils mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, der dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zuersetzen ist.

- b. Als Straßenbegleitgrün sind Sträucher aus standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- c. Im Norden des Plangebietes auf dem Freistreifen entlang der K 16 und im östlichen Bereich ist eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO.

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 5 LBauO, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

a. Dachform:

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig (auch bei Garagen).

b. Dachneigung:

Die Dachneigung darf nicht weniger als 25 Grad und nicht mehr als 40 Grad betragen.

c. Dachaufbauten:

Zulässig sind Schleppegauben, Trapezgauben, Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben und Walmgauben mit First. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Gauben) auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.

d. Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung mit Welllastbestzement-Platten ist unzulässig. Die Eindeckung hat mit Ziegeln (Farbe naturrot) zu erfolgen.

e. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind unzulässig.

f. Kniestöcke:

Kniestöcke sind bis max. 0,80 m zulässig.

g. Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen:

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft oder überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen oder Effektputzen gestaltet werden. Verblendungen sowie die Verwendung von glasierten Materialien sind nicht gestattet. Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 qm zu begrünen. Dies gilt auch für Anbauten und Garagen.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe einander anzupassen.

B 2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- a. Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht, Polyesterplatten oder ähnlichen Kunststoffen sind unzulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzenlisten zu verwenden.
- b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

B 4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 qm nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an und auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse oder den Hausgiebeln.

- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

B 5. Außenantennen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

- a. Antennenanlagen sind- wenn empfangstechnisch möglich unter dem Dach anzubringen.
- b. Auf Gebäuden ist maximal eine Antenne oder Parabolspiegelantenne zulässig. Sie ist so anzubringen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar ist und die Gebäudehöhe nicht überschreitet.

Hinweise

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen. Gemäß § 17 DSchPflG sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Baugrund

Bei den durchzuführenden Grundbaumassnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten. Für die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Friedhof" wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die u.a. Aussagen über die Bebaubarkeit der einzelnen Baugrundstücke enthält. Dieses Gutachten ist im Rahmen der Bebauung, insbesondere bezüglich der erforderlichen Sondermassnahmen bei der Bauwerksgründung unbedingt zu beachten.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäss den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abschlußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, daß außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung -VawS- vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

Landespflege

Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage hierfür ist der von der VG Alsenz-Obermoschel erarbeitete landespflegerische Planungsbeitrag vom Januar 1998.

Grundwasserverhältnisse

Auf eine Unterkellerung der vorgesehenen Gebäude sollte aufgrund der schwierigen Boden- und Grundwasserverhältnisse verzichtet werden. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden im gesamten Baugebiet oberflächennah anstehende bindige Erdstoffe von bis zu 3,5 m Mächtigkeit sowie gespanntes Grundwasser erkundet. Die Grundwasseroberfläche lag im Rahmen der Erkundung teilweise über der Geländeoberkante. Für die Hochbau- sowie die Erschliessungsmassnahmen sind Sonderbau-massnahmen erforderlich. Art und Umfang dieser Massnahmen sind dem Bodengutachten vom 30. April 1998 zu entnehmen.

1. Verkehrsgrün

Sträucher und Bodendecker

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cotoneaster spec.	Zwerg-Mispel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rosa spec.	Rose

Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr; Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr

Großkornige Laubbäume

Tilia cordata	Winterlinde
Platanus x hispanica	Bastard-Platane
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Nußbaum

2. Sträucher und Heckengehölze

Pyrus communis	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr, Erhaltens- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr.

3. Großkronige Laubbäume, hochstämmige Obstbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus domestica domestica	Zwetschge
Prunus avium juliana	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

4. Sträucher, Heckengehölze, sonstige Bäume

Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Betula pendula	Hängebirke
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica italica	Reineclaude
Prunus domestica syriaca	Mirabelle
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wasserschneeball

5. Straßenbäume

Tilia cordata	Winter-Linde
Platanus x hispanica	Bastard-Platane
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Nußbaum

6. Wandbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

Aufstellungsvermerk:

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung
Alsenz-Obermoschel
-Bauabteilung-
Schulstrasse 16
67821 Alsenz



Alsenz, im Dezember 1998

I.A. Böhmer

(BÖHMER)

Genehmigt

mit Verfügung vom: 18.02.1999

Az.: 610-13

67292 Kirchheimbolanden, den 18.02.1999

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

in Auftrag

