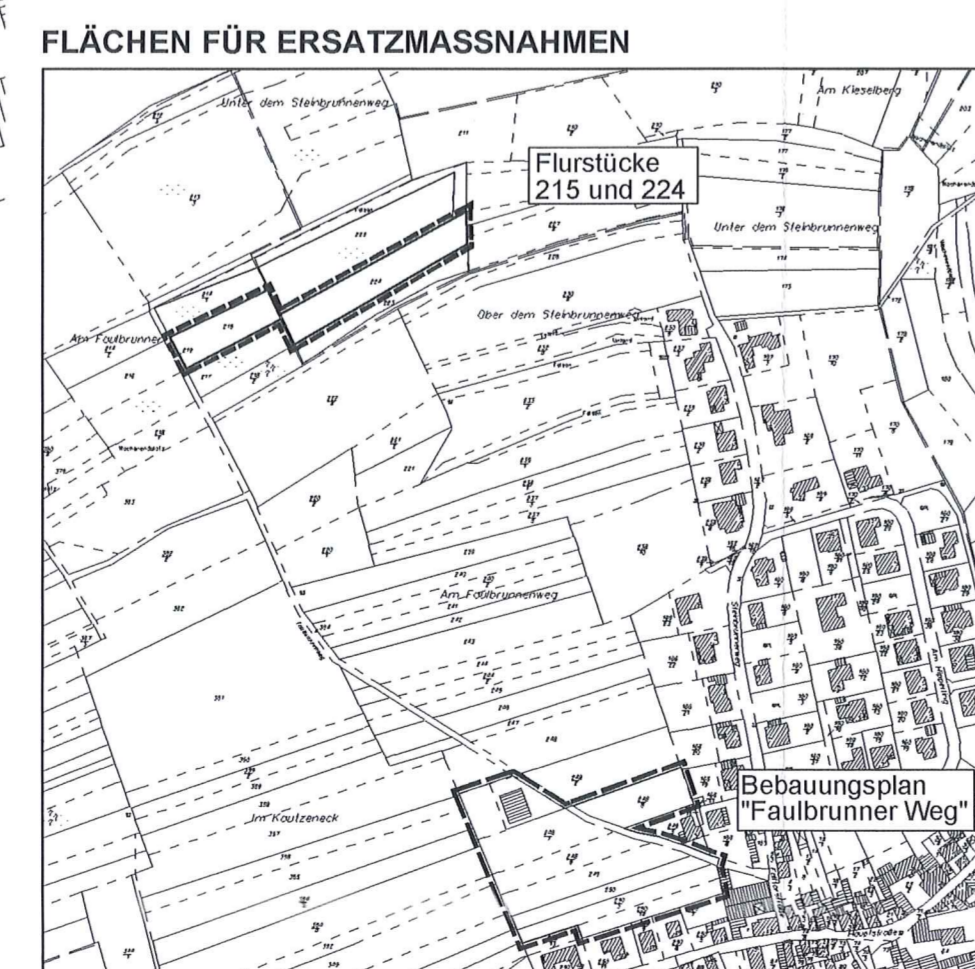


WA
GRZ 0,3
TH max. 5 m / 4 m
FH max. 9 m / 8 m
vgl. textl. Festsetzungen
o/△/ED
max. 2 WE



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- WA Allgemeines Wohngebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
 - GRZ Grundflächenzahl**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
 - o/△/ED offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
 - Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
 - 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: **W** Wohnstraße
 - Öffentliche Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: **M** Mühle
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- HINWEISE**
- vorhandene Grundstücksgrenzen**
 - geplante Grundstücksgrenzen**
 - Bereich Leitungsrecht**
siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 9

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.
 - Grundflächenzahl § 10 BauNVO**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die maximal zulässige Grundfläche beträgt 160 m². Für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist jeweils das kleinere von beiden Nutzungsmaßen maßgebend.
 - Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**
Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nach Planeintrag differenziert festgesetzt.
Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert, Bezugshöhe ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.
Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 5,0 m
Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 9,0 m
Für die südlich der Planstraßen A, C und D angrenzenden Grundstücke beträgt die Traufhöhe (TH) max. 4,0 m
Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 8,0 m
Im Bereich nördlich der Planstraße C ist die max. Firsthöhe auf 31 m ü.NN begrenzt.
Bei versetzten Pultdächern darf die obere Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.
Bei den ausnahmsweise zulässigen einseitig geneigten Pultdächern ist die untere Schnittkante in Höhe der festgesetzten Traufhöhe zulässig; die obere Schnittkante darf die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,0 überschreiten.
Bei den ausnahmsweise zulässigen Flachdächern ist der obere Wandabschluss in Höhe der festgesetzten Traufhöhe zulässig.
 - Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Mindestgröße von Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
Die Mindestgröße für Baugrundstücke im Geltungsbereich wird mit 400 m² festgesetzt.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Im Vorgartenbereich sind max. 2 Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.
Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind einschließlich der o.g. "Vorgartenstellplätze" insgesamt bis zu einer Breite von maximal 5 m pro Grundstück zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Minimierung der Versiegelung
Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter) auszuführen.
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
In Verlängerung der Planstraße A ist entlang der künftigen Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der westlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breites Leitungsrecht zulässig.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Für Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Die max. Wuchshöhe der Gehölze darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Vorschläge für entsprechende Gehölzarten finden sich unter 10.3.
Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten kann unter Beibehaltung der Gesamtanzahl abgewichen werden.
 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Pro Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum aus der Pflanzliste anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m² ist mind. ein Baum pro 300 m² zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück zu erhaltende Bäume nach werden angerechnet. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Gehölzartenliste zu ersetzen.

- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken / "Ortsrandgrün"**
Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine aufgebockerte Baumhecke mit mindestens 1 Gehölz/2 m² und einem Baumanteil von 5% anzulegen. In den Flächen für Anpflanzungen sind 1,0 m breite Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.
 - Gehölzartenlisten**

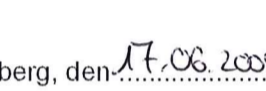
Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus incana	(Grauerle)
Carpinus betulus (als Heckenpflanze)	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartleig)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffl. Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Spindelstrauch)
Juniperus communis	(Wacholder)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Malus domestica	(Apfel)
Prunus cerasifera	(Blutpflaume)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)
Salix caprea	(Salweide)
Salix daphnoides	(Reifweide)
Taxus baccata	(Eibe)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
 - Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützwerke (Breite 0,15 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.
- II. Örtliche Bauvorschriften § 88 LBauO**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
 - Dachgestaltung**
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Dachaufbauten, Zwerchhäuser sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.
Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachneigung aufweisen.
Bei "Nullenergiehäusern" und bei begrünten Dächern sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.
Zur Dacheindeckung sind röttonige Ziegel oder Dachsteine, begrünte Dächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen, untergeordneten Nebengebäuden und den o.g. Ausnahmen können andere Materialien zugelassen werden.
Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung**
Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farböne sind unzulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.
 - Einfriedigungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen beträgt zur angrenzenden öffentlichen Fläche max. 0,8 m. Im Bereich der Terrassen sind Sichtschutzfelder von max. 2,00 m Höhe und max. 4,00 m Länge zulässig.
Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern, Wandscheiben etc. sind mit Rankpflanzen wie Efeu, wilder Wein, Kletterich, Glyzine, etc. flächig zu begrünen.
 - Stellplätze § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO**
Im Geltungsbereich werden pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.
- III. Hinweise**
- Druckerhöhungsanlagen**
Der vorhandene Betriebsdruck reicht für die Wasserversorgung des Baugebiets "Am Faulbrunner Weg" nicht aus. Deshalb sind dezentrale Druckerhöhungsanlagen (in jedem Wohngebäude) erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen dass sämtliche, auch planexterne **landespflegerische Maßnahmen und Gehölzpflanzungen** auf bereits landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden.
- Insbesondere bei Gehölzpflanzungen und Einfriedigungen sind die Regelungen des **Landesnachbarschaftsgesetzes** zu beachten.
- IV. Teilungsgenehmigung § 19 BauGB**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

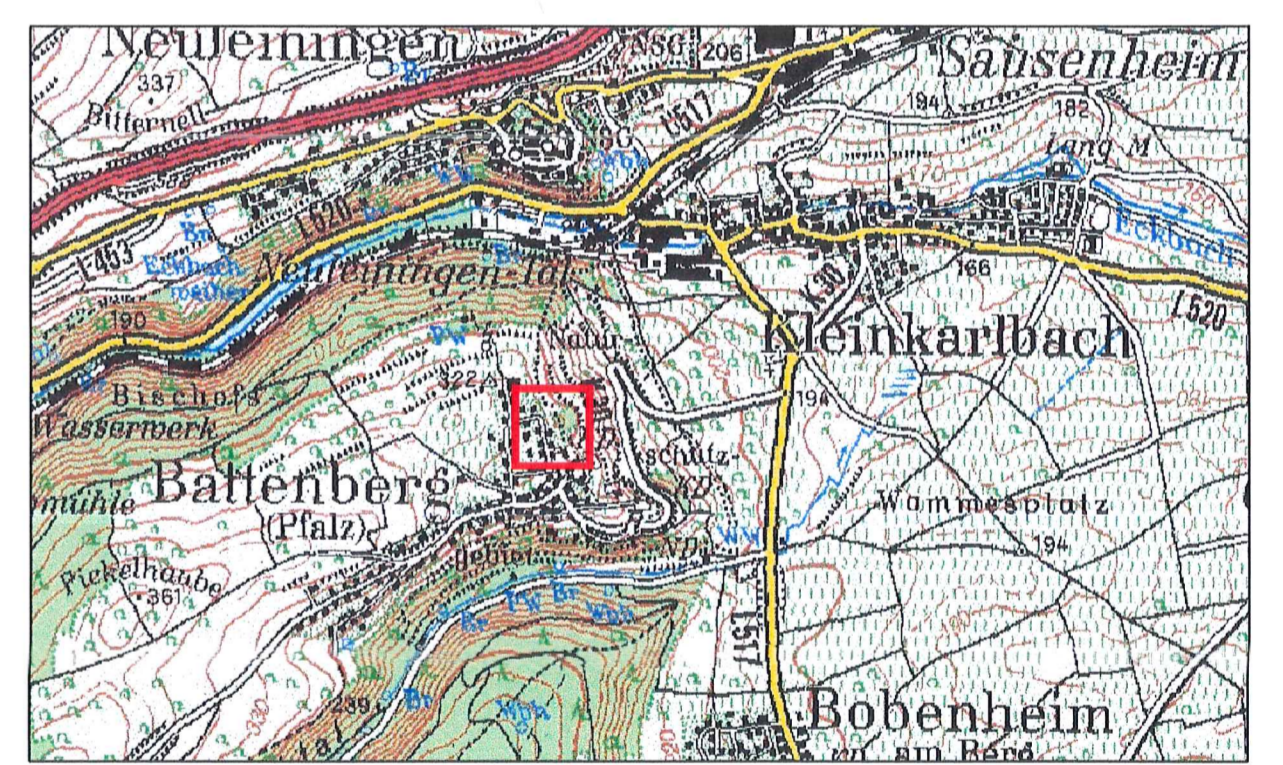
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 29.04.1999
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 06.05.1999
- Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom: 28.01.2002 bis: 20.02.2002
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) am: 07.01.2002
- Beschlussfassung über Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB) am: 25.09.2003
- Annahmeverfahren am: 25.09.2003
- Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) am: 25.09.2003
- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 16.10.2003
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: 27.10.2003 bis: 28.11.2003
- Beschluss über Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 22.04.2004
- Benachrichtigung der Eisensender: --
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am: 22.04.2004
- Anzeige-/ Genehmigungsverfahren:
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
- Vorstehende Satzung wird hiermit ausgesetzt:
- Battenberg, den 7.06.2004

 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 23 vom 11.06.2004.

Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Battenberg, den 11.06.2004

 Bürgermeister



Datum	Bearbeiter	Änderung	
06	10.05.2004	KS	Hinweise ergänzt
05	01.10.2003	KS	Textliche Festsetzungen, Übersichtsplan Ersatzmaßnahmen
04	25.09.2003	TF	Textliche Festsetzungen, Leitungsrecht
03	10.09.2003	KS	Leitungsrecht, Planzonen ergänzt, Str.-breite Planstr. D, Textliche Festsetzungen aktualisiert
02	25.07.2003	TF	Planstraße D nach Norden verlegt, Mulde eingetieft, Baufelder u. Logende angepasst
01	24.05.2002	TF	Textliche Festsetzungen aktualisiert

Projekt: GEMEINDE BATTENBERG Bebauungsplan "Am Faulbrunner Weg"		Projektnummer: 99 02	
Auftraggeber / Gemeinde: GEMEINDE BATTENBERG Hauptstr. 1 67271 Battenberg Tel: 06359 / 961003 Fax: 06359 961005	Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STADTBAU UMWELTPLANUNG Bahnhofstr. 44 67246 Spayer Tel: 06232 / 6776-0 Fax: 06232 / 6776-67 Email: info@stadtdplanung.com	Bearbeiter: T. Berner Stand: 10.05.2004 Dateiname: 9902_bp7.dwg	Layoutname: 500_1a Plotdatum: 25.05.2004
Planinhalt: Bebauungsplan "Am Faulbrunner Weg"		Format: 1,16 x 0,60 = 0,70 m²	Maßstab: 1 : 500
Datengrundlage: Verbandsgemeinde Grünstadt-Land			