

ORTSGEMEINDE BISSERSHEIM BEBAUUNGSPLAN AM FREINSHEIMER WEG, HINTER DER KIRCHE -GESAMTPLAN MIT ERWEITERUNG III, ÄNDERUNGS- PLAN II UND AM FREINSHEIMER WEG, HINTER DER KIRCHE, ERWEITERUNGSPLAN IV, ÄNDERUNGSPLAN II



N 1:1000

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHLE	FIRSTHÖHE
BAUWEISE	DACHFORM / DACHNEIGUNG

A		B		C	
MD	II + D	WA	II + D	WA	II + D
0,4	FH 10m	0,4	FH 10m	0,4	FH 10m
△ E+D	SD / WD 15 - 50°	△ E+D	SD / WD 15 - 50°	△ E+D	SD / WD 15 - 50°

gemäß Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)
- FH 10m Höchstzulässige Firsthöhe = 10 m
- II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO) siehe Textliche Festsetzungen I. 2.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Geh- und Wirtschaftsweg

Sichtwinkel

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- A / B Bezeichnung der Teilbereiche unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenzen nach Katastergrundlage
- Flurstücksnummer nach Katastergrundlage
- Maßangabe in Meter
- Bestehende Bebauung nach Katastergrundlage
- SD Satteldach (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- WD Walmdach (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- 15 - 50° Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

HINWEIS:

Die Planunterlagen befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster. Stand der Planunterlagen: Katasteramt

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**
Der Rat der Ortsgemeinde Bissersheim hat nach § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:**
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.01.1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.
- BETEILIGUNG DER BÜRGER:**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 06.03.1995 durch Bürgerversammlung.
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme endete am 28.04.1995.
- PRÜFUNG DER STELLUNGNAMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:**
Der Rat der Ortsgemeinde Bissersheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.1995 geprüft.
- ANNAHME- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS:** 02. Feb. 1995
Der Rat der Ortsgemeinde Bissersheim hat am 02. Nov. 1995 die Annahme und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung beschlossen.
- BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG:**
Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 20.06.1995 durch das Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.
- AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:**
Der Bebauungsplanentwurf lag zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 01.07.1995 bis 02.08.1995 bei VG Grünstadt-Land öffentlich aus.
- BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.1995 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:**
Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen keine Bedenken und Anregungen bei der Ortsgemeinde Bissersheim ein. Der Rat der Ortsgemeinde Bissersheim hat die fristgemäß eingegangenen Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB am 02.11.1995 geprüft.
- MITTEILUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES:**
Den Einwendern wurde nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt.
- BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES:**
Der Rat der Ortsgemeinde Bissersheim hat nach § 10 BauGB am 19.09.1996 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- ANZEIGEVERFAHREN:**
Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 12. Feb. 1997 der Kreisverwaltung Bad Dürkheim angezeigt worden. Die Frist für die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften endete am 12. Mai 1997.
- ANZEIGEVERMERK:**
Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim hat nach § 11 Abs. 3 BauGB am 15. April 1997 erklärt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- AUSFERTIGUNG:**
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.



Bissersheim, 15.05.1997

(Signature)
Ortsbürgermeister



Bissersheim, 6.6.1997

(Signature)
Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Gebietsteil A : Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
Zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen.
1.2 Gebietsteile B und C : Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.
Ausnahmsweise können die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zugelassen werden.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ), der Firsthöhe (FH) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.
Die zugelassenen Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.
Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche. Maßpunkte sind der Mittelpunkt des Firstes und der Mittelpunkt der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung:
Der Wert für die Grundflächenzahl (GFZ) ist ein Höchstwert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz können zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
Erklärung zur Zahl der Vollgeschosse:
Die Festsetzung II + D bedeutet: Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse zuzüglich einem als Vollgeschöß ausgebauten Dachgeschöß, wobei das Dachgeschöß vollständig im Dachraum liegen muß. Der Dachraum wird begrenzt durch den Fußboden des Dachgeschößes, gegebenenfalls den Kniestock sowie die Dachschrägen.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes zugelassenen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)
4.1 **Garagen:**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.
4.2 **Stellplätze:**
Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,0 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.
Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht.
4.3 **Nebenanlagen:**
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Gebietsteil A sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

- VERKEHRSLÄCHEN (SICHTWINKEL)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, Mauern und Böschungen innerhalb dieser Flächen dürfen - gemessen von der Straßenkante - eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist zur Einbindung des Baugbietes in die Landschaft eine geschlossene Strauchpflanzung, gegliedert durch Einzelbäume, anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10 laufende Meter dieser Pflanzung ist mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Obstgehölze sind zulässig.
- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 86 Abs. 1 LBauO)
1.1 **DACHGESTALTUNG**
1.1.1 **Dachform**
Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind.
Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
1.1.2 **Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung. Die zulässige Dachneigung darf weder bei symmetrischen noch bei asymmetrischen Dachformen über- oder unterschritten werden.
1.1.3 **Dacheinschnitte und Dachaufbauten**
Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind nicht zulässig.
Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind zulässig.
1.2 **Kniestöcke**
Als Kniestock gilt der an der Traufseite des jeweiligen Gebäudes gemessene Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand.
Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.
Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Vorderkanten der Gebäude (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.
- EINFRIEDUNGEN** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Vorderkanten der Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

HINWEIS :

- Begründung**
Dem Bebauungsplan liegt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung bei.
- Archäologische Bodenfunde**
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz, DSCHPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
Desweiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel. 06232/107-300, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit die ggfs. notwendig werden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1966 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I.S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.S. 58).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinbarung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

GEMEINDE

BISSERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN AM FREINSHEIMER WEG, HINTER DER KIRCHE -GESAMTPLAN MIT ERW. III, ÄNDERUNGSPL. II UND AM FREINSHEIMER WEG, HINTER DER KIRCHE, ERW.PL. IV, ÄNDERUNGSPLAN II

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 12. Feb. 1997 angezeigt.
Mit der Erklärung vom 15. April 1997 Az.: 15.4.1997/100-1/97 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 15. April 1997.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim



Im Auftrag
(Signature)
(Eichner)

AUSFERTIGUNG: FÜR: Amtseplan

PLANVERFASSER: KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
KREISPLANUNG
PHILIPP-FAUTH-STRASSE 11
67098 BAD DÜRKHEIM

AUFGESTELLT: MAI 1996