

BEBAUUNGSPLAN IM WOOGTAL

GEMEINDE BUBENHEIM AM BERG

M 1:1000
Amtsplan

2. FERTIGUNG
GENEHMIGT

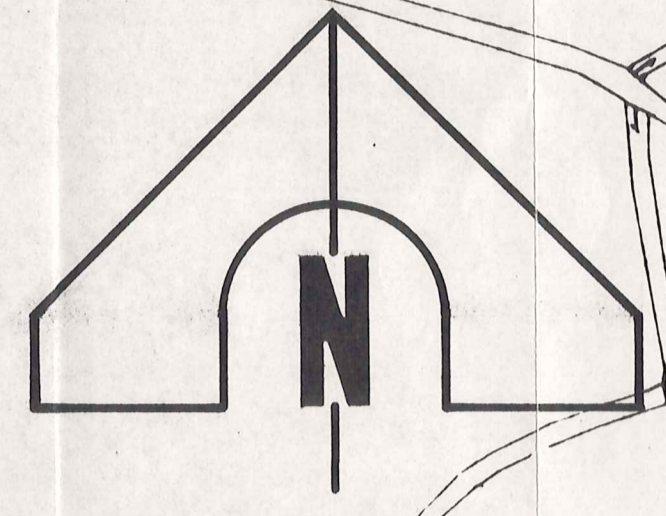
Mit Verf. vom 02. April 1984z.: 610-13/163-05/Bob-5/KL.
Bad Dürkheim, den 02. April 1984
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM



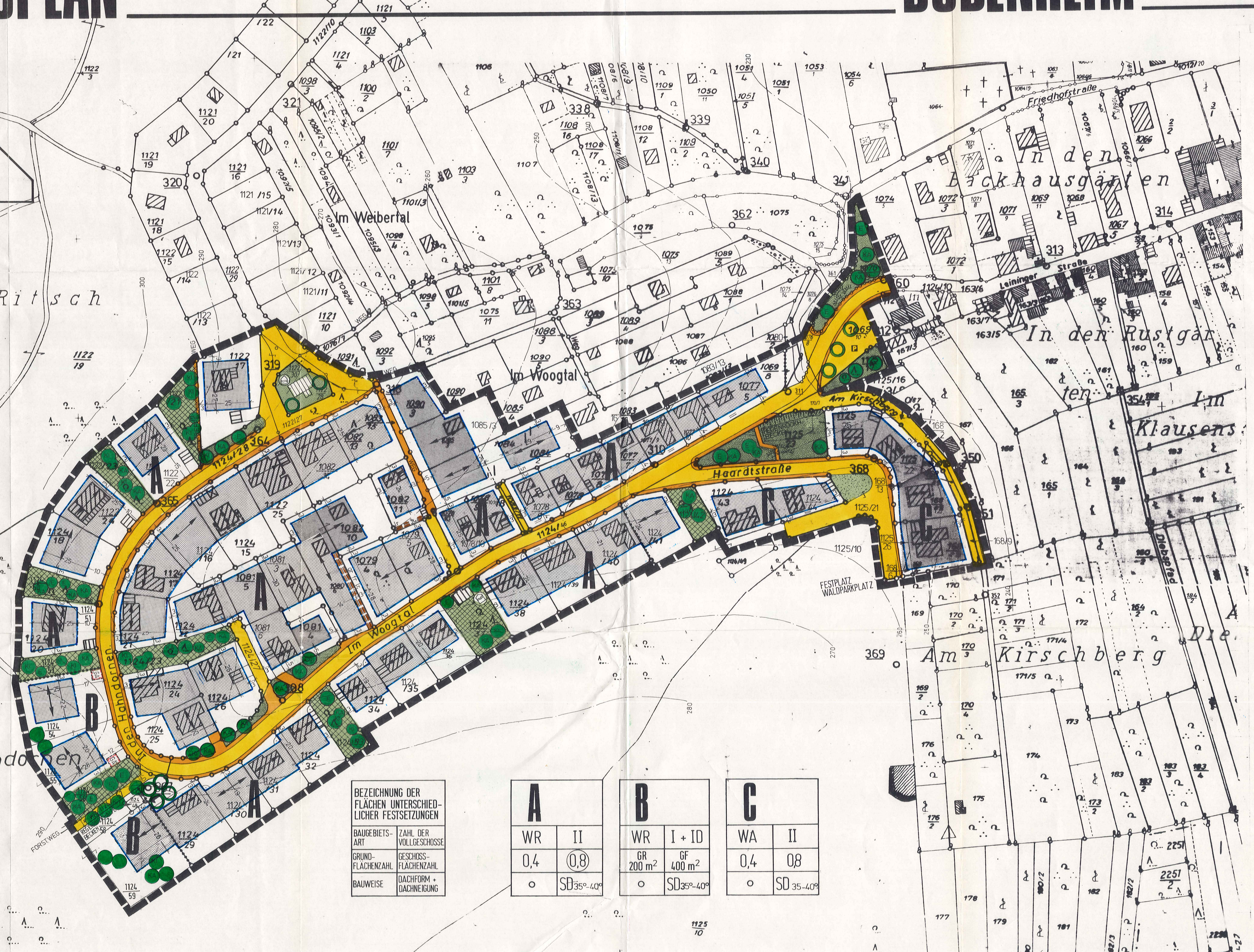
Handwritten signature
Baustadtrat
(Kreisrechtsdirektor)

LEGENDE:

- Baugebietsart:
- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse:
- I+ID** Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss
 - II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl 0,4
- GFZ Geschossflächenzahl 0,8
- GR 200 m² überbaubare Grundfläche in m²
- GF 400 m² Geschossfläche in m²
- Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- o** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - ▨** Bestehende Gebäude
 - Baugrenze
 - ||** Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze
 - ⊥** Baugrenze rechtwinklig zur Grundstücksgrenze
 - Grenze der Flächen, unterschiedlicher Art und Klass der baulichen Nutzung
 - Grundstücksgrenzen vorhanden/ vorgeschlagen
- SD** 35°/40° nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig (mit Angabe der zulässigen Dachneigung)
- Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
 - Bindungen für die Erhaltung von Baumgruppen
 - Pflanzgebiet für Einzelbäume
 - Öffentliche Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung flächenhafter Vegetation.
 - Öffentliche Grünflächen und Grünanlagen
 - mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Wasservorläufer
 - Parkfläche
 - Freizeitanlage
 - Festsetzung der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen
- mit Angabe der Baumart
KI= Kiefer
KA= Kastanie
E= Eberesche



Auf der Ritsch



BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

BAUGEBIETSART	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHLE	GESCHOSS-FLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM + DACHNEIGUNG

A		B		C	
WR	II	WR	I + ID	WA	II
0,4	0,8	GR 200 m ²	GF 400 m ²	0,4	0,8
o	SD ^{35°-40°}	o	SD ^{35°-40°}	o	SD ^{35°-40°}

ÄNDERUNGEN

STAND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BBauG und BauNVO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

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

1.1.1 REINES WOHNGEBIET (WR) gemäss § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauNVO

Zulässig sind:

-Wohngebäude

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

-nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmeweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

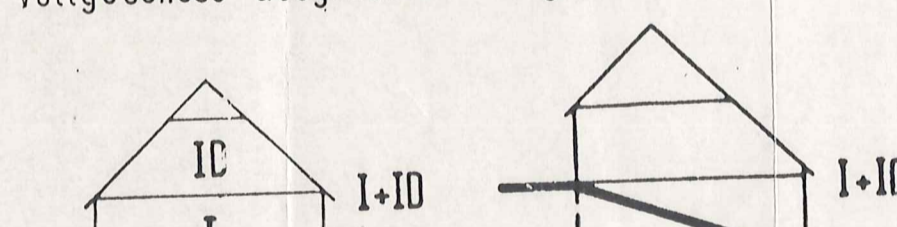
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO) -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschoss (Z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die mit "A" gekennzeichneten Gebiete $Z = II$, d.h. zwei Geschosse

und für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete: $Z = I + ID$, d.h. ein Geschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss.



Bereiche "A": GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den mit "A" gekennzeichneten Gebieten darf gemäss § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:

GRZ = 0,4

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in dem mit "A" bezeichneten Gebiet einen Wert von GFZ = 0,8 nicht übersteigen.

Bereiche "B"

Für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete wird das Mass der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

max. überbaubare Grundfläche (GR) = 200 qm

max. Geschossfläche (GF) = 400 qm

Auf dem Kirchberg

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BBauG festgesetzt. In den mit "A, B, C" bezeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Planeintrag durch Angabe von Baugrenzen festgelegt.

1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.5.1 Für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche sind die Garagen auf den dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Für die mit "A" gekennzeichneten Bereiche können sie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen unter Beachtung der besonderen topographischen Situation gemäss Landesbauordnung (LBauO) errichtet werden.

1.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

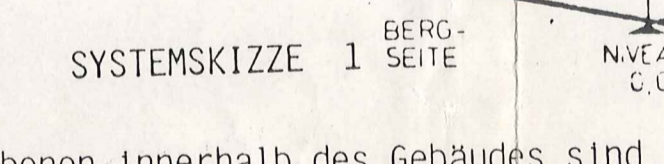
1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 als Bezugsmass herangezogen. Bei den mit "B" bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0,0 dem Schnittpunkt zwischen dem talseitig gelegenen Gebäudeteil und dem bestehenden Gelände (siehe Systemskizze 1)

1.6.1 Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoss darf eine Höhe von + 0,60 m nicht übersteigen.

Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig.

1.6.2 In den mit "A" und "B" gekennzeichneten Gebieten sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.



1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.7.1 Pflanzgebot für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen. (Pflanzgebot) zu pflegen und zu unterhalten.

Vorgeschlagen werden: Ahorn, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.7.2 Pflanzgebot für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind heimische Hecken - oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen und Haselnuss

1.7.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Bäume (vor allem Eberesche, Kiefer und Kastanie) sind in den Gartenbereichen zu erhalten und zu pflegen. Baumfällungen sind nur durch Baumassnahmen bedingte Erfordernisse zulässig und sind auf ein erforderliches Mindestmass zu beschränken. Insbesondere sind die von der Baumassnahme nicht unmittelbar betroffenen Bäume auch während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmassnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Der Bauherr hat hierfür die notwendigen Schutzmassnahmen zu treffen und zu überwachen.

1.7.4 Bindungen für die Erhaltung von flächenhaften Grünbereichen und waldähnlichen Bestockungen.

Die im Planeintrag als zu erhaltende flächenhafte Vegetation gekennzeichneten Flächen sind in ihrem natürlichen Bewuchs einschliesslich des Baumbestandes auf Dauer zu erhalten und zu schützen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 124 LBauO in Verbindung mit § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBauO)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Strassenraum traufständige Satteldächer.

Flachdächer für Wohngebäude sind grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Eine Ausnahme bilden lediglich Garagen die mit dem Wohngebäude baulich nicht verbunden sind.

In diesen Fällen können Flachdächer auf Garagen zugelassen werden, wenn dadurch zugleich eine Integration in Topographie und Landschaftsbild erreicht wird.

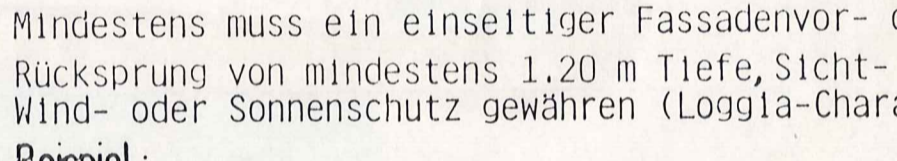
2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 35 - 40 ° (alte Teilung) festgesetzt.

2.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe, Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)

Beispiel:



2.2.2 Material und Farbe für Aussenwände

Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:

- Fenesterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

- Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall.

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels.

- Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten

Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien, Ziegel.

2.2.3 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und Instand zu halten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschliessung benötigt werden - als Ziergärten anzulegen und Instand zu halten.

2.3.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume - und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume 1. und 2. Ordnung

Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna), Kastanie verschiedene Arten.

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:

Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder verschiedene Arten (Syringa spez.), Liguster (Ligustrum vulgare) Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehen verschiedene Arten.

Sauerdorn Immergrün (Berberis juliflora) Eibe Immergrün (Taxus baccata)

2.3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind. (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO), (z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung)

2.4 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenen Knotenreflecht (Maschendraht) zulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Mauern im Gartenbereich zur Hauseerschliessung oder Geländeabstützung sind durch Begrünungsmassnahmen mit hängenden und/oder rankenden Pflanzen oder durch Natursteinverkleidungen landschaftsgerecht zu gestalten.

GENEHMIGUNGS - VERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.06.1982...

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am 29.07.1982.....

3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 11 vom 14.07.1982.....

4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 27.06.1982.....

5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte nach § 2a Abs. 5 BBauG am 06.10.1982.....

6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 17.10.1982 bis 18.11.1982 aus.

7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.11.1982 gem. § 2a Abs. 5 BBauG geprüft.

8. Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am 21.11.1982 den Bebauungsplan „Im Woogtal“ gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Freib. Klein, den 2.02.1982 Kirch, 1. Bürgermeister

3. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG).....

.....

15. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 19.09.82.....

..... Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

ARU-PLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, RAUM UND UMWELTPLANUNG

BACHTLER · BENDER · DIENHARDT · MECKLER

GEMEINDE BOBENHEIM AM BERG

RICHARD WAGNER STRASSE 67 TELEFON 6750 KAISERSLAUTERN 0631/ 61036 / 37