

1. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 21. Mai 1982 AZ: 610-13/Z-05/DEI-6/KL.

Neustadt a. d. Weinstraße, den 21. Mai 1982

KREISVERWALTUNG BAD DURKHEIM

i. V.



[Handwritten Signature]
BAUSTAEDT
KREIS RECHTS DIREKTOR

VERBANDSGEMEINDE DEIDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRUNORDNUNGSPLAN
STAND 4. 1. 82

IM UNTEREN GRAIN

M. 1:500

Kopierexemplar


Gemeinde

ARU-PLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR / RAUM-U. UMWELTPLANUNG
R. BACHTLER A. BENDER K. MECKLER

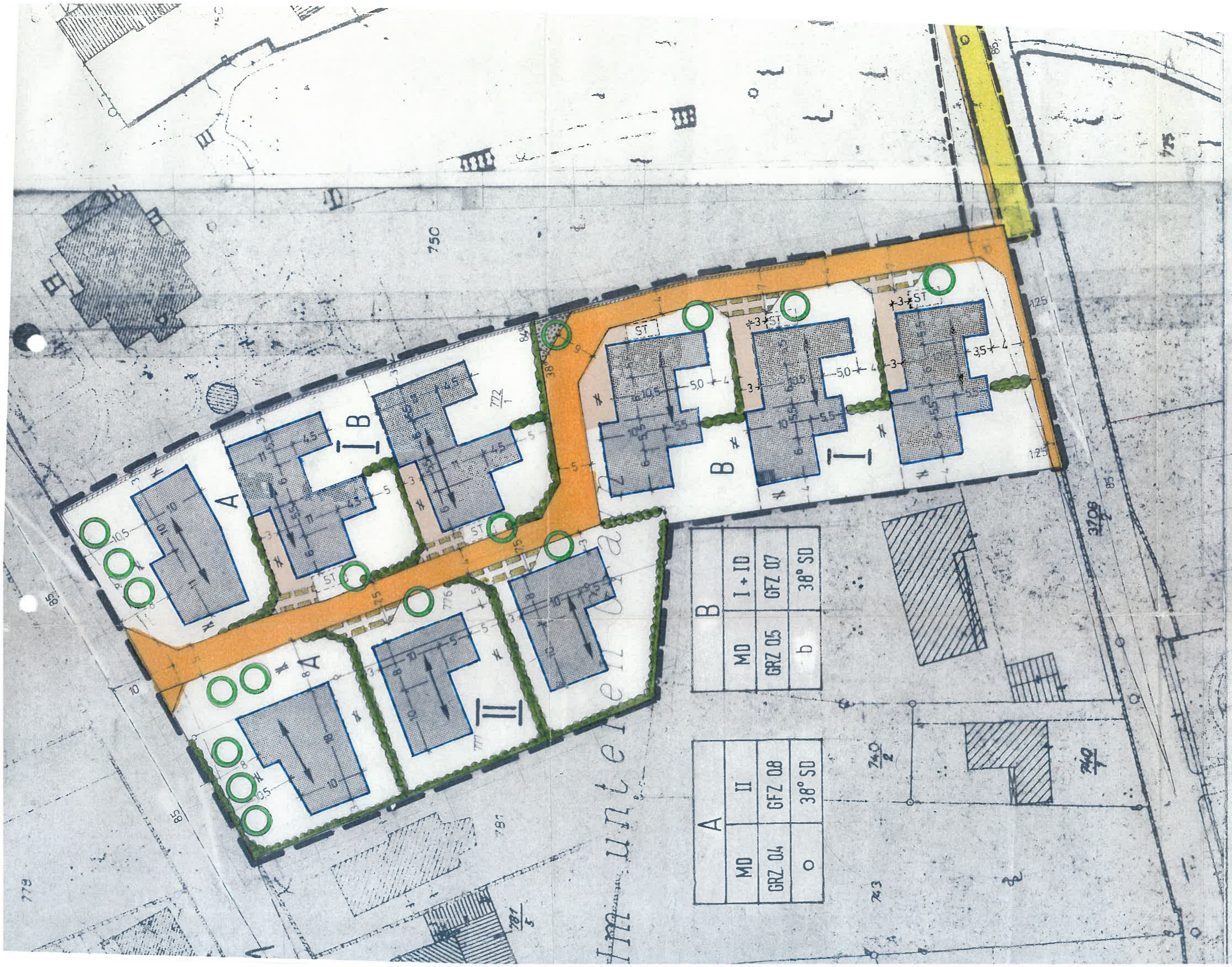
KAISERSLAUTERN RICHARD WAGNERSTRASSE 67
TELEFON 0631 / 61036-37

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am ... 21.12.1981 ... beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1) BBauG erfolgte am ... 8.1.1982 ...
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch am 27.4.1981
4. Der Gemeinderat hat die Annahme u. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen am 21.12.1981
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am 8.1.1982
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 1 8.1.1982 bis 19.2.1982 aus.
7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.3.1982 gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.
8. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen am 25.3.1982
 den 26.3.1982
Gillich
(Gillich)
Ortsbürgermeister
9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG) 21. Mai 1982
10. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBauG erfolgte am 16.07.1982



Gillich



Im unteren Bereich

A	MD	II	
	GRZ 04	GFZ 08	38° SD
	o		

B	MD	I + ID	
	GRZ 05	GFZ 07	38° SD
	b		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

... und Baumin...

1.7.2 Bei Grundstücken er
auf der mit einem F
Baum II. Ordnung zi

ZEICHENERKLÄRUNG

MD

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBAUG)
Dorfgebiet (§ 5 BAUNVO)

I+ID

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBAUNVO)

0.4

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BAUNVO)

0.6

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BAUNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BAUNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 1 BBAUG)

b

Besondere Bauweise, nur versetzte Doppelhäuser als
Gartenhofhäusern und Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze

o

Offene Bauweise (§ 22 (2) BAUNVO)

Dachform (§ 124 LBauO)

S0

Satteldach: mit 38 Neigung



Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBAUG)

Firstrichtung zwingend



überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) BBAUG)



Baugrenze (§ 23 (3) BAUNVO)



Grundstücksgrenzen vorgeschlagen



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBAUG)

Sichtfeld, siehe Textteil



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBAUG)

Befahrbarer Wohnweg



Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBAUG)

öffentliche Grünfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBAUG)



Kleinkroniger Baum



Grünzaun als Grundstücksgrenze



Parallel zur Begrenzungslinie



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte



Grenze unterschiedlicher Nutzung

ST

Stellplätze



Bauabschnitt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG; s. Planeintr.)
 - 1.1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - 1.2 Bauweise (§ 9 (1) BBauG und § 22 BauNVO offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO; besondere Bauweise, nur versetzte Doppelhäuser als Gartenhofhäuser und Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze (§ 22 (4) BauNVO) s. Planeintrag)
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG); die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
 - 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 - 1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gebäudeintegriert). Vor der Garagenvorderfront ist ein Stauraum von mindestens 5 m Länge einzuhalten, der von Einfriedungen freizuhalten ist.
 - 1.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BBauG); Die Sichtflächen der Strassen-einmündungsbereiche sind nach den Richtlinien der RAST-E ausgewiesen. Innerhalb der Sichtflächen sind Anpflanzungen und Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
 - 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG); Die Erdgeschosshöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Wohnweg und Oberkante Erdgeschossboden muss mind. 0,20 m sein und darf 0,50 m nicht überschreiten.
 - 1.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - 1.7.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken oder strauchartige Gehölze mit 2-5 Gehölzen je laufendem Meter zu pflanzen.

Gehölzauswahl für strauchartige Gehölze:

Amelanchier canadensis - Felsenbirne (Sommergrün)
Berberis julianae - Sauerdorn (Immergrün)
Cotoneaster divaricatus - Felsenmispel (Sommergrün)
Cotoneaster salicifolius floccosus - weidenblättrige Felsenmispel (Immergrün)
Forsythia intermedia "Lynwood" Gold - Forsythie (Sommergrün)
Ilex aquifolium "Alaska" - Stechpalme (Immergrün)
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie (Sommergrün)
Immerblühende Strauchrosen:
z.B. Dirigent (Rot), Lichtkönigin Lucia (Gelb)
Schneewittchen (Weiss), Westerland (Orange)
Syringa chinensis - Chinesischer Flieder (Sommergrün)
Viburnum rhytidophyllum - Schneeball (Immergrün)
Taxus baccata- Eibe (Immergrün)

1.7.2 Bei Grundstücken entlang des befahrbaren Wohnweges ist auf der mit einem Pflanzgebot versehenen Fläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Gehölzauswahl für Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Betula albo-sinensis - Kupferbirke
Malus floribunda - Zierapfel
Malus moerlandsii "Profusion" - Zierapfel
Prunus subhirtella "Accolade" - Zierkirsche
Prunus serrulata "Kanzan" - Zierkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria "Magnifica" - Mehlbeere

1.7.3 Entlang der Strasse im Norden des Plangebietes und auf der öffentlichen Grünfläche sind Gehölze I. Ordnung zu pflanzen.

Gehölzauswahl für Gehölze I. Ordnung

Prunus amygdalus "Sativa" (Mandelbaum)
Castanea sativa (Echte Esskastanie)
Quercus robur "Fastigiata" (Pyramideneiche)
Quercus pedunculata (Stieleiche)
Cedrus atlantica (Atlaszeder)
Tilia euchlora (Linde)
Ailanthus altissima (Götterbaum)
Rhus (Essigbaum)

1.7.4 Sämtlicher auf dem Baugrundstück befindlicher Mutterboden ist zu sichern. Die Überdeckung des Mutterbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Von den Bauflächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3.00 m Höhe und 4.00 m Breite aufzusetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§124 LBauO i.V. mit § 1 d. 8. LVO zur Durchführung der LBauO)

2.1 Dachformen
Die Aussage im Bebauungsplan über die Dachform ist verbindlich. Anbauten sind nur in Verbindung mit einer Dachflächenverlängerung möglich (max. 12 qm).

2.2 Dachaufbauten
2.2.1 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie zum Hauptdach als untergeordnete Baukörper in Erscheinung treten.

2.2.2 Dachflächenfenster sind möglich (max. 1,5 qm)

2.3 Kniestöcke sind nicht möglich. Aufmauerungen von max. 30 cm sind möglich.

2.4 Dacheindeckung Bei der Dacheindeckung sollen rote Ziegel verwendet werden.

2.5 Aussenanstrich Verblendungen der Aussenflächen mit glasiertem Material sowie auffallende Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.

- 2.6 Einfriedungen entlang von öffentlichen Wohnwegen sind nur als natürlicher Bewuchs zulässig. Feste Sockel sind nicht zulässig. Zum Schutz gegen Tiere kann in Verbindung mit der Anpflanzung ein grüner Maschendraht angebracht werden.
- 2.7 Behälter zur Müllaufbewahrung dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht frei sichtbar aufgestellt werden.
- 2.8 Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.
- 2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,30 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 2.10 Weitere Gestaltungsvorschriften kann die Stadt gem. § 123 LBauO durch Satzung erlassen. Ebenso wird auf den § 124 Abs. 1 LBauO sowie § 97 Abs. 2a LBO (alt) und § 124 Abs. 4 Satz 1 LBauO hingewiesen.