



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- MD** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)  
Dorfgebiet (§ 5 BauMVO)
- I+IO** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauMVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauMVO)
- 0.4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauMVO)
- 0.6** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauMVO)
- b** Bauweise (§ 9 (1) 1 BBauG)  
Besondere Bauweise, nur versetzte Doppelhäuser als Gartenhofhäuser und Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze
- o** Offene Bauweise (§ 22 (2) BauMVO)
- SD** Dachform (§ 124 LBauO)  
Satteldach: mit 38° Neigung
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)  
Firstrichtung zwingend
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) BBauG)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauMVO)
- 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
- I** Bauberschnitt

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.12.81 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 18.1.1982 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 (Güllich) Ortsbürgermeister
9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG)
10. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBauG erfolgte am 16.07.1982.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BBauG und BauMVO)
  - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BBauG; s. Planeintr.)
    - 1.1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauMVO)
    - 1.1.2 Bauweise (§ 9 (1) BBauG und § 22 BauMVO offene Bauweise (§ 22 (2) BauMVO), besondere Bauweise, nur versetzte Doppelhäuser als Gartenhofhäuser und Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze (§ 22 (4) BauMVO) 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) BauMVO 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 RASI-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 "Aiska" - 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 - Kieferbirke  
Betula floribunda - Zierapfel  
Fagus sylvatica "Profusion" - Zierapfel  
Prunus subhirtella "Accolade" - Zierkirsche  
Prunus serrulata "Kanzan" - Zierkirsche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria "Magnifica" - Hohlbeere
- 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" (Pyramideniche)  
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 sterilen Erdreich ist untersagt. Von den Baufeldflächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Herten 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** Verbindungen der Außenflächen mit gläsernen 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 Gestaltungsansprüche** 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.



2. FERTIGUNG  
GENEHMIGT  
Mit Verf. vom 21. Mai 1982 Az. 610/131-Z-05/DEI-G/K.  
Neustadt a. d. Weinstraße, den 21. Mai 1982  
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

*Richard Wagner*  
KREISRECHTS-DIREKTOR

**VERBANDSGEMEINDE DEIDESHEIM**

BEBAUUNGSPLAN IM UNTEREN GRAIN  
MIT INTEGRIERTEM GRUNDORDNUNGSPLAN M. 1:500  
STAND 4. 1. 82

Amtsplan

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

KAISERSLAUTERN RICHARD WAGNERSTRASSE 67  
TELEFON 0631/ 61036-37