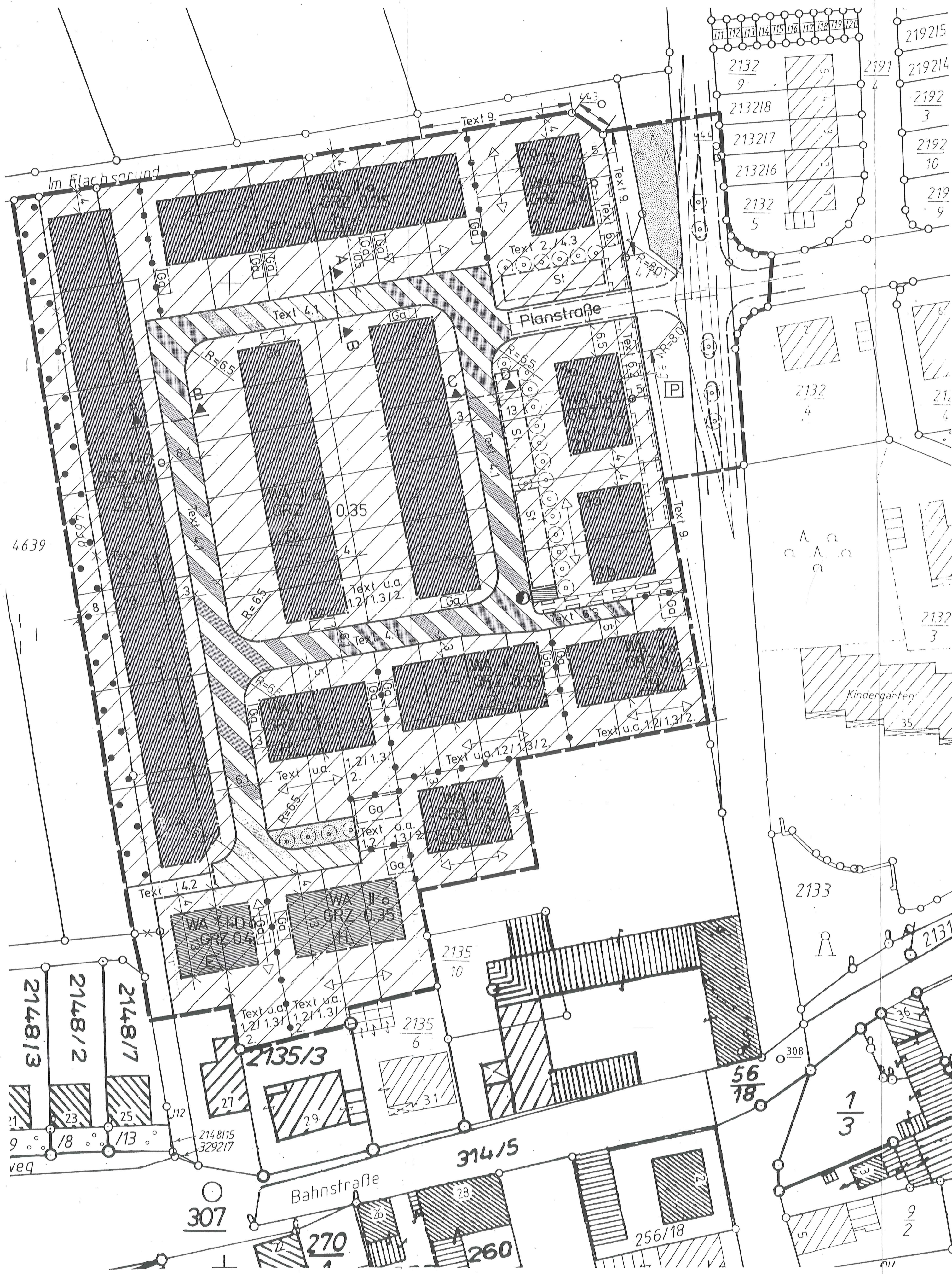


SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK ELLERSTADT"

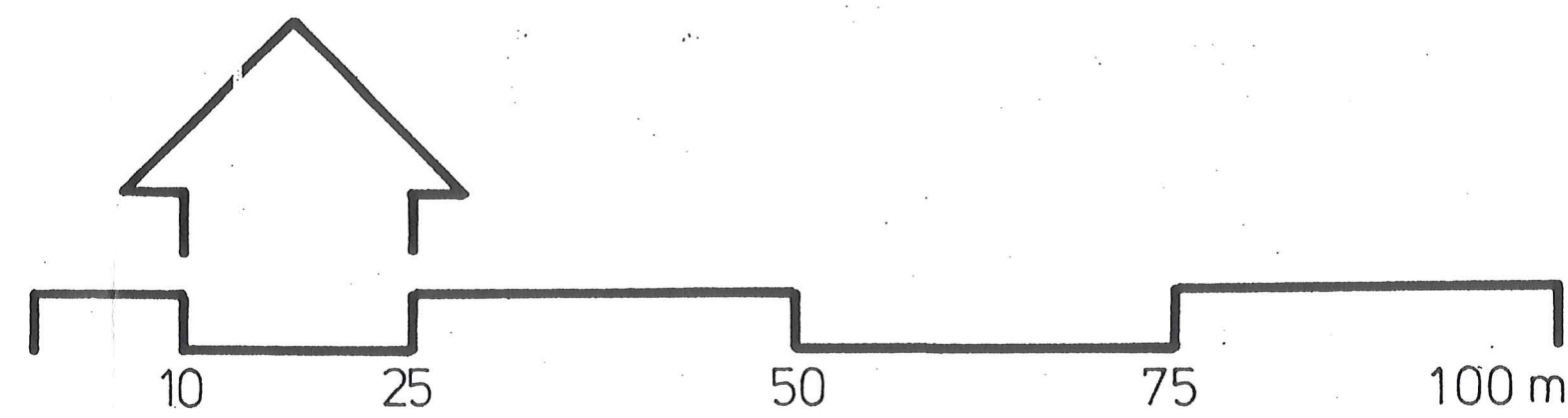


Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 29.04.1996 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 05.06.1996 Az.: 642/31.631.611-31.61-70... wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Bad Dürkheim, den 05.06.1996. Kreisverwaltung Bad Dürkheim



Im Auftrag
Eichner
(Eichner)



PLANZEICHNUNG, TEIL A
Maßstab 1 : 500

TEXT, TEIL B

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einschränkungen des Allgemeinen Wohngebietes
 - Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1, Abs. 5 und 6 der BauNVO im gesamten Baugebiet unzulässig.
 - In Einzelhäusern, Doppelhaushälften oder einzelnen Gebäuden in den Hausgruppen sind gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die max. Gebäudebreite darf gemäß § 22, Abs. 4 der BauNVO für freistehende Einzelhäuser 15,0m und für Doppelhaushälften 9,5m nicht überschreiten.
- Traufhöhen als Höchstwerte (gemessen zwischen mittlerer Geländehöhe und Schnittkante aufsteigendes Mauerwerk / Dachhaut) gemäß § 18 der BauNVO
 - Mehrfamilien - Wohnhäuser und Reihenhäuser 7,0m;
 - Doppelhaushälften 6,0m;
 - Einzelhäuser 5,0m.
 Das Maß der Traufhöhe kann bei untergeordneten Bauteilen sowie bei Mauerwerk- und -rücksprünge unterbrochen werden.
- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen über 4 qm sind, abgesehen von Standorten in der Planzeichnung, gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 4 des BauGB nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen unzulässig.
- Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen (BauGB, § 9, Abs. 1, Ziff. 11) sowie Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
 - Planstraße mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche)
 - öffentlicher Gehweg zugunsten der Allgemeinheit.
 - 3 Fenster von Aufenthaltsräumen in den Blocks 1a, 1b, 2a, 2b, 3a und 3b mit Ausrichtung zur Landesstraße sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 (Schalldämmmaß 25 dB) auszustatten (BauGB § 9, Abs. 1, Ziff. 24).
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9, Abs. 1, Ziff. 15, 20 und 25 i.V. mit § 17 des Landespflegegesetzes i.d.F. vom 14.6.1994)
 - Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bäume sind gemäß Planzeichnung mit max. Standortabweichung von 1,5m zu pflanzen. Strauchpflanzungen zwischen den Bäumen sind blockweise zweireihig vorzunehmen.
 - Bäume im Bereich der Stellplätze sind derart auszubilden, daß eine mind. 4 qm große belüftungs- und bewässerungsfähige Wurzelraumfläche vorhanden ist.
 - In der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen. Dabei ist auf je 100 qm ein Baum zu pflanzen. Strauchpflanzungen sind mind. 3-reihig (1 Strauch je 1,5 qm Fläche) vorzunehmen.
 - Vorgärten (Fläche zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze) dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Sie sind zu 50 % zu begrünen.
 - Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zu mind. 25 % mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Auf jedem Grundstück ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm vorzusehen.
 - Vegetationsauswahl für Pflanzungen
 - Bäume im Straßenraum (Feld- und Spitzahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere) 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm.
 - Bäume für sonst. Pflanzflächen (Bergahorn, Walnuß, Wildkirsche, Winter- und Sommerlinde) 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm.
 - Sträucher (Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundrose, Weinrose, Schneeball).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (BauGB § 9, Abs. 1, Ziff. 21)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Block 1a.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Block 2b, 3a und 3b.
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Landesbauordnung § 86)

- Dachneigungen im gesamten Baugebiet (abgesehen von Garagen und untergeordneten Bauteilen) liegen zwischen 30-40 Grad. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie die Hälfte der Traufängen nicht überschreiten.
- Einfriedigungen in festen Baumaterialien sind auf eine Höhe von 1,0m über mittlerer Straßenhöhe zu begrenzen.
- Bereich zur Erhaltung der bestehenden Sandsteinmauer.
- Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Flächen; max. Höhe 2,3 m. Hinweise: Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Wege, Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden (weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken). Flachdächer bis zu 15 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- WA Art der baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze
- öffentliche Grünfläche / Verkehrsleitgrün
- GRZ Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- + D Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
- EAH D nur Einzelhäuser / Hausgruppen / Doppelhäuser zul.
- o / g offene und geschlossene Bauweise
- x — Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen
- • — künftige Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- • — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- zu pflanzende Bäume
- Fläche für Versorgungseinrichtungen (Elektrizität)
- ◀ Hauptfirstrichtung von Gebäuden
- ▲ Straßenschnitte
- Ga St Garagen / Stellplätze auf den Baugrundstücken
- P öffentliche Parkplätze
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Aufteilung öffentlicher Verkehrsflächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sichtwinkel

VERFAHRENSHINWEISE

Feststellung des dringenden Wohnbedarfs sowie Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am 02.05.1995.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt, Ausgabe Nr. 22 vom 10.06.1995

Ellerstadt, den 19.04.1996.

Orts- Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 des BauGB ist als Anhörung am 19.06.1995 durchgeführt worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ellerstadt, den 19.04.1996.

Orts- Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 10.10.1995, nach vorheriger Abwägung kontroverser Planinhalte, den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen sowie den Entwurf der städtebaulichen Begründung gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Teil A und Text, Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit von 04.12.1995 bis 09.03.1996, nach § 3, Abs. 2 des BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt, Ausgabe 25.11.1995... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ellerstadt, den 19.04.1996.

Orts- Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 14.02.1996 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Teil A und Text, Teil B wurde am 14.02.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde vom Gemeinderat gebilligt.

Ellerstadt, den 19.04.1996.

Orts- Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Teil A und Text, Teil B und der Begründung ist die höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 15.02.96, Az. 42/96/11/31 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 24.02.96, Az. 42/96/11/31 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die Satzung für den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Teil A, Text, Teil B und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ellerstadt, den 19.04.1996.

Orts- Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.02.96 im Amtsblatt, Ausgabe 25.11.95... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.02.96 in Kraft getreten.

Ellerstadt, den 19.04.1996.

Orts- Bürgermeister

2. Ausfertigung

Amtsplan

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1993, auf der Grundlage der BauNVO, letztmalig geändert mit Datum vom 28. April 1993 sowie auf der Grundlage der Landesbauordnung des Landes Rheinland - Pfalz, in Kraft getreten am 1. April 1995 wird nach Beschluß des Ortsgemeinderates und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und Text, Teil B erlassen:

SATZUNG DER ORTSGEMEINDE ELLERSTADT (LANDKREIS BAD DÜRKHEIM) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK ELLERSTADT"

Geltungsbereich: südlich Wirtschaftsweg Im Flachsgrund, westlich der Landesstraße 526, nördlich der Grundstücke Bahnstraße 27-33 und östlich des Wirtschaftsweges sowie des Flurstücks 4639



Bauleitplanung: Planungsbüro Willi Kempf, Friedhofstraße 3, 67245 LAMBSHEIM, Bearbeiter: Dr. Michael Büssemaker

Stand der Planung: 13.8.94
Überarbeitung: 18.6.95
Überarbeitung: 10.10.95
Überarbeitung: