

BEBAUUNGSPLAN "GROSSE ÄCKER – ÄNDERUNG II"

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil
 - 1.1 BEBAUUNGSPLAN
2. den schriftlichen Festsetzungen
 - 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

BEILAGEN:

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

PLANUNTERLAGEN

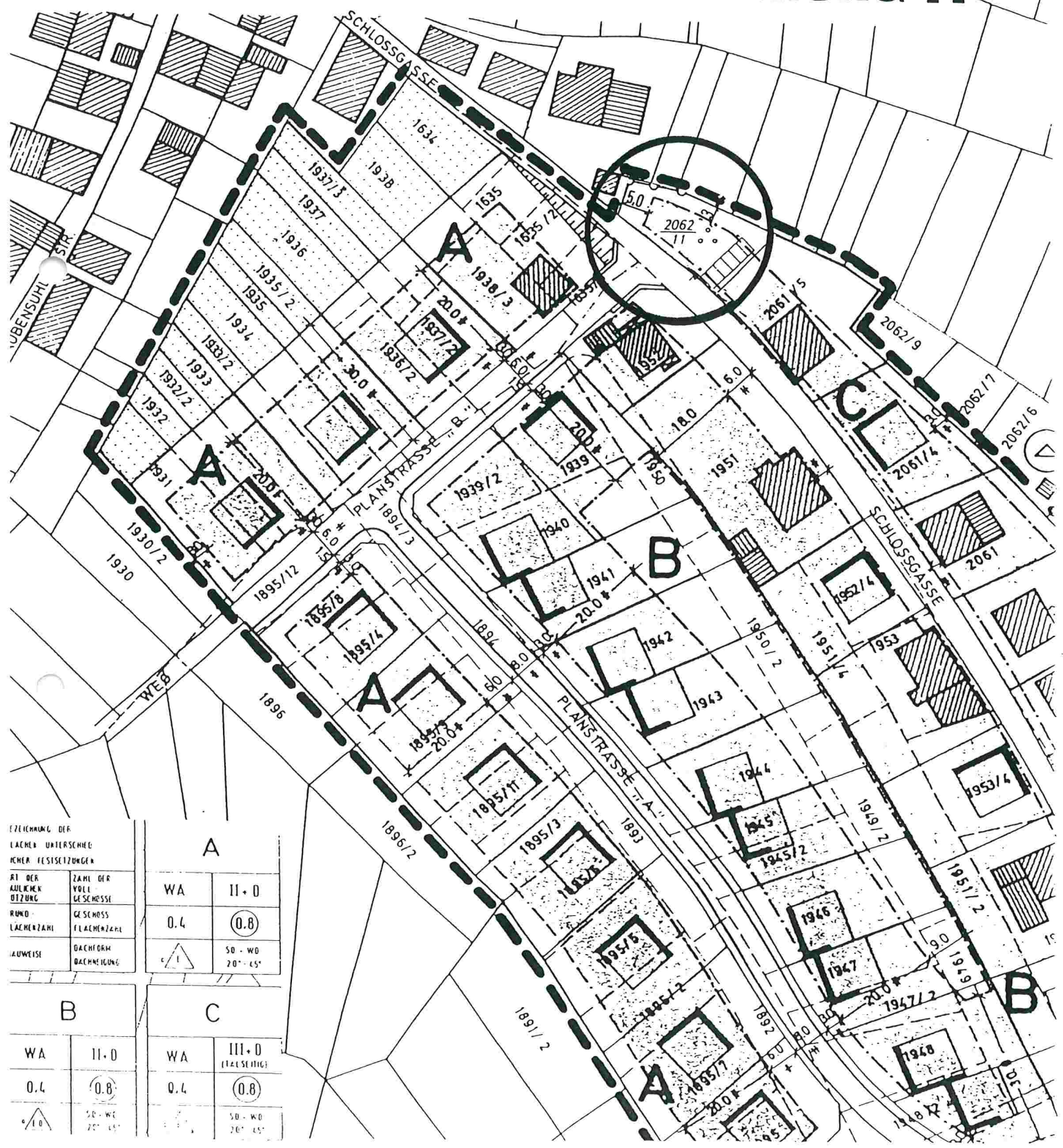
Die Planunterlagen befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Stand der Planunterlagen:

März 1995

BEBAUUNGSPLAN

GROSSE 'A'CKER 'A'NDERUNG II



ZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

ART DER AUSLEGERBESTIMMUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	WA	FLÄCHENZAHLE
RUND	GEWÖLBT	0.4	(0.8)
LAUFWEGE	DACHFORM	△	50 - WD 20° - 45°

A		C	
WA	11.0	WA	111.0 (EISENSEITIG)
0.4	(0.8)	0.4	(0.8)
△	50 - WD 20° - 45°	△	50 - WD 20° - 45°

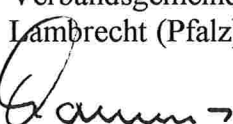
B		C	
WA	11.0	WA	111.0 (EISENSEITIG)
0.4	(0.8)	0.4	(0.8)
△	50 - WD 20° - 45°	△	50 - WD 20° - 45°

Bebauungsplan „Große Äcker - Änderung II“ Ortsgemeinde Elmstein

Verfahrensvermerke:

- | | |
|--|-------------|
| 1.) Beschluß des Gemeinderates über die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB | 02.03.1995 |
| 2.) Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 2 BauGB | 30.03.1995 |
| 3.) Öffentliche Auslegung | entfällt |
| 4.) Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB | 09.03.1995 |
| 5.) Anhörung der Eigentümer der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Grundstücke | 09.03.1995 |
| 6.) Prüfung der vorgetragenen Widersprüche | entfällt |
| 7.) Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung | 22.06.1995 |
| 8.) Anzeige des Bebauungsplanes | entfällt |
| 9.) Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 14. JAN. 99 |

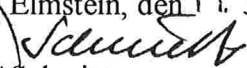
Verbandsgemeindeverwaltung
Lambrecht (Pfalz), den 1. JAN. 99


(Lorenz)
Oberamtsrat

10.) Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.



Elmstein, den 1. JAN. 99


+ Schmitt
Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH BauGB u. BauNVO

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht übersteigen.
- 2.2 Die Geschosßflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht übersteigen.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt, sie darf
 - a) im Planungsgebietsteil "A" und "B" einen Wert von 2 Vollgeschossen zuzüglich eines Vollgeschosses im Dachraum (II+D)
 - b) im Planungsgebietsteil "C" einen Wert von 3 Vollgeschossen zuzüglich eines Vollgeschosses im Dachraum (III+D)nicht übersteigen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 In den mit "A" und "C" gekennzeichneten Plangebietsteilen sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 In den mit "B" gekennzeichneten Plangebietsteilen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 An der Baulinie mit Ausnahmeregelung sind die Gebäude nur mit einer Ecke auf der Baulinie, im übrigen parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN; STELLPLÄTZE; NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig. Ausnahmen können bei Hanggelände zugelassen werden.
- 5.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie – Garage) vorzusehen.
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEM MIT "C" GEKENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEIL
(§ 9 Abs. 2 BauGB - § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 6.1 Für die Höhenlage der Gebäude ist die straßenseitige Traufhöhe maßgebend.
- 6.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen den Schnittpunkten des aufgehenden Mauerwerks mit der Hinterkante des Gehweges und der Oberkante der Außenseite des Daches.
- 6.3 Die straßenseitige Traufhöhe darf an keinem Punkt der nach 6.2 maßgeblichen Schnittlinie 7 m übersteigen.
- 6.4 Die Gebäude dürfen jedoch talseits insgesamt nicht höher als dreigeschoßig + Dach gebaut werden.

FESTSETZUNGEN NACH LBauO

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8.März 1995

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 LBauO

7. DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 DACHFORM

Als Dachform sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen) nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

7.2 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung muß mindestens 20° und darf höchstens 45° betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.

7.3 DACHAUFBAUTEN UND KNIESTÖCKE

Dachaufbauten sind zulässig.

Kniestöcke sind nur unter Beachtung der unter Ziffer 6.3 getroffenen Regelung zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO).

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt benötigt werden.

8.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen und Baulinien (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

Bebauungsplan "Große Äcker – Änderung II"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

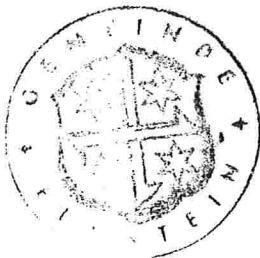
Der mit Bekanntmachung vom 4.10.1984 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Große Äcker – Änderung I" wird gemäß Beschluß des Gemeinderates Elmstein vom 2.März 1995 geändert.

In der Ortsgemeinde Elmstein, Ortsteil Iggelbach, liegt dringender Bedarf an Bauland vor.

Zur Sicherung einer geordneten baulichen Weiterentwicklung des Ortsteils Iggelbach wird das Grundstück Plan Nr. 2062/11, für das im derzeitigen Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt ist, künftig als Bauland ausgewiesen.

Landespflegerische und ökologische Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Die Realisierung und Durchführung der Bebauungsplanung erfolgt auf Privatgelände. Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrsmäßige Erschließung des neugeschaffenen Baugrundstückes ist durch die Verkehrsanlage Schloßgasse gesichert.

Die Begründung des Bebauungsplanes "Große Äcker – Änderung I" vom 10.3.1983, welche dieser Begründung beigelegt ist, hat ebenfalls weiterhin Gültigkeit.



Elmstein, den 22.6.1995

Schmidt

Schmidt
Ortsbürgermeister

Gemeinde

BEGRÜNDUNG

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 26. Sep. 1984

AZ.: 610-13/63-05/Elm.-4/KL.

zum Bebauungsplan "Große Äcker - Änderung I" der Ortsgemeinde Elmstein

1. ANLASS

Für das Gebiet "Große Äcker" in der Ortsgemeinde Elmstein-Iggelbach liegt ein mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 17.12.1975 genehmigter Bebauungsplan vor. In diesem Bebauungsplan ist für das Baugebiet eine einheitliche bauliche Nutzung der Grundstücke mit höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Der Ostteil des Baugebietes "Große Äcker", talseits der Schloßgasse gelegen, bietet jedoch die Möglichkeit für eine 3-vollgeschossige Bebauung. Dies will die Gemeinde mit dieser Änderungsplanung festsetzen.

Im übrigen gilt die Begründung des Bebauungsplanes "Große Äcker" wie folgt weiter fort:

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND ERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz.

Wassereinzugsgebiete und militärische Anlagen werden durch die Planung nicht betroffen, Waldflächen nicht berührt.

Die Anschlüsse für sämtliche Versorgungsanlagen sind durch die unmittelbare Ortsnähe des Baugebietes ohne größere Schwierigkeiten durchzuführen und teilweise bereits vorhanden.

3. KOSTEN

Die durch die Erschließungsanlage entstehenden Kosten für Geländeerwerb der Verkehrsflächen, Be- und Entwässerung, Straßenbau, Straßenbeleuchtung usw. werden lt. Satzungen der Gemeinde Elmstein und der Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz) von den Anliegern und von der Gemeinde getragen.

Nach überschlägiger Ermittlung dürften sich diese Kosten an den heutigen Preisen gemessen auf etwa DM 400.000,-- belaufen. Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vollkommen zu tragenden Kosten für Vermessung, Planung, Genehmigung usw. dürfte die sich auf die Gemeinde entfallende Belastung auf etwa DM 60.000,-- belaufen.

4. BODENORDNUNG

Die bisherigen Formen und Grenzen der Grundstücke werden zum größten Teil aufgehoben.

Soweit die Eigentumsverhältnisse, die Größe oder Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden die Verfahrensarten des 4. und 5. Teiles des BBauG angewandt.


5. DURCHFÜHRUNG

Mit der Durchführung soll alsbald nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.



10. März 1984

Elmstein, den.....


Ortsbürgermeister

BESTÄTIGUNG


Diese Begründung zum Bebauungsplan "Große Äcker" der Ortsgemeinde Elmstein hat in der Zeit vom

20. Februar 1984 bis 20. März 1984

gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.



Lambrecht (Pfalz), den 17. Juli 1984
Verbandsgemeindeverwaltung
I.V.


(Kastauer)
1. Beigeordneter