



**ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG**

- 0.1 Flurstücksnummer
- 0.2 Flurstücksgrenze
- 0.3 Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 0.4 Gehölzaufwuchs
- 0.5 Elektrische Freileitung 20 KV
- 0.6 Bauplatz

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
  - 3.1 Grundflächenzahl
  - 3.2 Geschossflächenzahl
  - 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 3.3 Traufhöhe  
Die Traufe entspricht dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut.
    - 3.3.1 Straßenseitige Traufhöhe  
Die straßenseitige Traufhöhe darf ein Maß von 3,50 m über der maximalen Höhe der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten.
    - 3.3.2 Talseitige Traufhöhe  
Die talseitige Traufhöhe darf ein Maß von 6,50 m über dem natürlich gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- 4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 4.1 Offene Bauweise
  - 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig
  - 4.3 Baugrenze

- 5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Elektrische Freileitung 20 KV
  - 5.2 Abstandsbereich der 20 KV Leitung, von Bebauung freizuhalten
- 6. Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Erhaltung eines Baumes
  - 6.2 Anpflanzen von Bäumen
  - 6.3 Kompensationsfestsetzung  
Die Eigentümer werden verpflichtet, pro Wohnhaus im Garten mindestens einen hochstämmigen Hausbaum, Streuobst oder einen heimischen Laubbaum, zur Kompensation zu pflanzen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)**

- 1. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
  - 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen nur als Einzel- oder Doppelgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
  - 1.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.5 Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
    - Müllboxen als Einzel- oder Sammelboxen,
    - die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen.
- 2. Bauen im Leitungsschutzstreifen
  - 2.1 Bauen im Leitungsschutzstreifen ist unzulässig.
- 3. Böschungen für den Straßenkörper
  - 3.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind, soweit sie in der Planzeichnung festgesetzt sind, vom Angrenzer auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.
- 3. Dachgestaltung
  - 3.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
  - 3.2 Die Dachneigung muss mindestens 15° und darf höchstens 40° betragen. Bei asymmetrischen Dachformen gelten diese Werte für jede Dachfläche.
  - 3.3 Dacheinschnitte (z. B. Dachterrassen) sind nicht zulässig.
- 4. Fassadengestaltung
  - 4.1 Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasierten oder glänzenden Materialien, Kunststoff-, Asbestzement-, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Empfehlung: Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein.
- 5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
  - 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

- 6. Einfriedungen
  - 6.1 Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper dürfen eine Gesamthöhe von 1 m gemessen ab Oberkante der nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt für alle Teile der Einfriedung.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

- 1. Änderung des Gesamtplans
  - 1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BBauG 13.09.1982
  - 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BBauG 01.03.1984
  - 3. Einladung zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG 25.10.1984
  - 4. Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG 29.10. - 10.11.1984
  - 5. Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG 05.11.1984
  - 6. Behandlung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG 24.01.1985
  - 7. Beschluss der Gemeinderates über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG 24.01.1985
  - 8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG 11.04.1985
  - 9. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG 22.04.1985
  - 10. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG 22.04. - 24.05.1985
  - 11. Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG 18.06.1985
  - 12. Benachrichtigung der Betroffenen über die Gemeinderatsbeschlüsse 27.06.1985
  - 13. Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BBauG 18.06.1985
- "S", Lambrecht (Pfalz), den 28.06.1985  
Verbandsgemeindeverwaltung  
gez. Kastauer  
Beigeordneter
- 14. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG am 12.09.1985 in der "Talpost"  
Stempel Lambrecht (Pfalz), den 12.09.1985  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Bürgermeister
- Gemeinde Elmstein Bebauungsplan Jakoboberg Änderungsplan 1  
Satzungsausfertigung:  
Der Gemeinderat Elmstein hat am 18.06.1985 gem. § 10 BBauG diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen. Dieser Satzungsbeschluss wird hiermit ausgefertigt. Elmstein, den 28.06.1985  
Stempel Ortsbürgermeister
- Genehmigungsvermerk:  
Genehmigt  
Mit Verf. v. 05. Sept. 1985, Az.: 610-13/63-05/Elm.-5/KI  
Bad Dürkheim, den 05. Sept. 1985  
KREISVERWALTUNG  
Siegel  
Im Auftrag  
gez. Unterschrift  
(Eichner, Dipl.-Ing.)  
Regierungsrat z. A.

**VERFAHREN 2. ÄNDERUNG JAKOBSBERG**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Ortsgemeinderat am 26.10.2006 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Talpost am 14.12.2006 bekanntgemacht.

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2**

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wurde in der Talpost am 21.06.2007 bekanntgemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.07.2007 bis 03.08.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Satzungsbeschluss**

Eingegangene Anregungen wurden vor dem Satzungsbeschluss abgewogen.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.11.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplans, einschließlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Elmstein, den **14 JAN 2008**

Der Gemeindevorstand

Thomas L. Kratz  
Ortsbürgermeister



**Bekanntmachung**

Die 2. Änderung wurde in der Talpost am **17 JAN 2008** bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Elmstein, den **22 JAN 2008**

Der Gemeindevorstand

Thomas L. Kratz  
Ortsbürgermeister



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch BauGB, neugefasst, durch Bekanntgabe vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), angewendet wird hier das vereinfachte Verfahren nach § 13
- Bauutzungsverordnung BauNVO, Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung PlanzV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz LNatSchG, vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387)



**OG ELMSTEIN  
ORTSTEIL SCHAFFHOF**

**BEBAUUNGSPLAN  
2. ÄNDERUNG  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
"JAKOBSBERG"**

**RECHTSPLAN**

**5. Ausfertigung**

|            |              |   |                    |
|------------|--------------|---|--------------------|
| PLAN-Nr. 1 | M. 1 : 1.000 | AZ. S 471/06                                  | BEBAUUNGSVERFAHREN |
| DATEM      | BEARBEITER   | PLANFERTIGSTELLUNG                            |                    |
| 03.01.2007 | HA           | Entwurf                                       |                    |
| DATEM      | BEARBEITER   | PLANÄNDERUNG                                  |                    |
| 21.08.2007 | HA           | im Abstandsbereich keine Carports und Garagen |                    |
| 21.08.2007 | HA           | Satzung                                       |                    |
| 18.12.2007 | HA           | Verfahren                                     |                    |