

G E M E I N D E E S T H A L

Ä N D E R U N G I

Z U M

B E B A U U N G S P L A N S C H E L M E N T E I C H

T E I L 2

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Stand: 10/92

RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der dritten Veränderungsverordnung vom 19. 12.1986 (BGBl. I S.2665).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der ab 01. 04.1991 gültigen Fassung werden i. V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28.01.1977 in den Bebauungsplan eingebracht.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Teil I: Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen
2. Teil II: Textliche Festsetzungen
 - nach Planungsrecht
 - nach Bauordnungsrecht
3. Begründung gem. BauGB § 9 Abs. 8

FESTSETZUNGEN NACH PLANUNGSRECHT

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

1.1 Gliederung (§ 1, Abs.2 und 3 BauNVO)

Das Gebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gem. § 4 Abs.4 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

Die Werte des § 17 BauNVO werden als Höchstwerte festgesetzt, wobei die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der LBauO zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen können.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Stellplätze und Garagen gemäß § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze gemäß § 17 Abs.4 BauNVO festgesetzt und darf entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zwei Geschoße nicht überschreiten.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Doppelhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, vorausgesetzt, sie werden in einem Bauabschnitt als Einheit erstellt. Die Errichtung von Doppelhaushälften ist unzulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vordächer, Erker etc. dürfen die Baugrenze bis zu 0,5 m überschreiten.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind entspr. Angabe in der Planzeichnung parallel zur straßenseitigen oder zur festgelegten seitlichen Grenze anzuordnen. Bei kurvenförmigem Grenzverlauf ist die Parallelität durch gleiche Abstände der Hauptbaukörperecken zur Grenze festzulegen. Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die durch Pfeileintrag angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Für untergeordnete Baukörper oder Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können im Bereich der hinteren Grundstücksteile zugelassen werden.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen wie Müllboxen, Pergolen etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

Baugenehmigungsanträge über Vorhaben im Schutzbereich der Hochspannungsleitung (beidseitig 10 m) sind von der Bauaufsichtsbehörde den Pfalzwerken zur Stellungnahme vorzulegen.

Um die Standsicherheit von Leitungsmasten nicht zu gefährden, ist Erdabtrag im Bereich von 5,0 m ab Mastmitte unzulässig.

FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

1. SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften gelten für Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungen baulicher Anlagen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen.

Neben den baugenehmigungsbedürftigen Maßnahmen nach § 60 LBauO sind die Vorschriften auch auf alle genehmigungsfreien Vorhaben nach § 61 LBauO anzuwenden.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr.1 und 2 LBauO)

2.1 DACHFORM, -NEIGUNG UND -GESTALTUNG

Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°-40°.

Bei Garagen, Nebenanlagen bis max. 20m² Grundfläche und untergeordneten Bauteilen wie Gauben, Erkern o.ä. ist auch 0°- 20° Dachneigung zulässig.

Dachgauben dürfen in Summe nicht breiter als 3/4 der zugehörigen Dachbreite sein. Der Abstand zur Giebelwandaußenseite muß mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte für Dachterrassen dürfen nicht breiter als 1/4 der zugehörigen Dachbreite sein.

Die Kniestockhöhe (Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Dachhaut in Ebene der Wandaußenseite) darf bei eingeschößigen Gebäuden 1,0 m und bei mehrgeschoßigen 0,5 m nicht überschreiten.

2.2 FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadenflächen werden Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Naturholzbekleidungen empfohlen. Glänzende Bekleidungen und grelle Farbgebung sind unzulässig. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden, wenn die Einfügung in das Baugebiet gemäß § 5, Abs.2 LBauO gewährleistet bleibt.

2.3 DOPPELHAUSGESTALTUNG

Dächer und Fassaden von Doppelhaushälften sind in Formgebung, Detailausbildung, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER NEBENANLAGEN UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1 Die Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedungen darf höchstens 1,25 m betragen. Werden diese als Einfriedungsmauer erstellt, ist deren Höhe auf 0,60 m begrenzt.
- 3.2 Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.
- 3.3 Der Anteil von befestigten Terrassen, Höfen, Zufahrten und Wegen etc. darf nicht mehr als 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Änderung I zum Bebauungsplan Schelmenteich" der Ortsgemeinde Esthal

1. ANLASS

Für den Bereich der Gewannen "Schelmenteich", "Hauptäcker-Eck" und "Hebäcker" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Schelmenteich". Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 27.7.1977, Az.: 610-13/6/Est-1/Kl - Th, genehmigt.

Zur Schaffung einer weiteren Bauparzelle im Neubaugebiet "Schelmenteich", welche aus der derzeit als Spielplatz vorgesehenen Fläche des Grundstückes Plan Nr. 360/9 gebildet wird, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.3.1990 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schelmenteich" gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Darüber hinaus werden bei dieser Bebauungsplanänderung die textlichen Festsetzungen überarbeitet bzw. neu gefaßt.

Dies insbesondere bei der Anzahl der Vollgeschosse, der Dachneigung, der Errichtung von Dachgauben, der Höhe der Kniestöcke, der Außenfassaden, der gärtnerischen Gestaltung und der Grundstückseinfriedungen.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND ERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt.

3. KOSTEN

Die entstandenen Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen und für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits seitens der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde im Wege von Beitragserhebungen mit bis zu 90 v.H. abgerechnet.

4. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung ist im Zuge der Baulandumlegung bereits nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "Schelmenteich" durchgeführt worden.

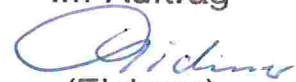
5. DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung erfolgt bereits schon seit geraumer Zeit, bzw. seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Schelmenteich" im Jahre 1977.



Diese Begründung ist Bestandteil des am 15.07.1994 angezeigten Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 13.10.1994

Im Auftrag


(Eichner)