



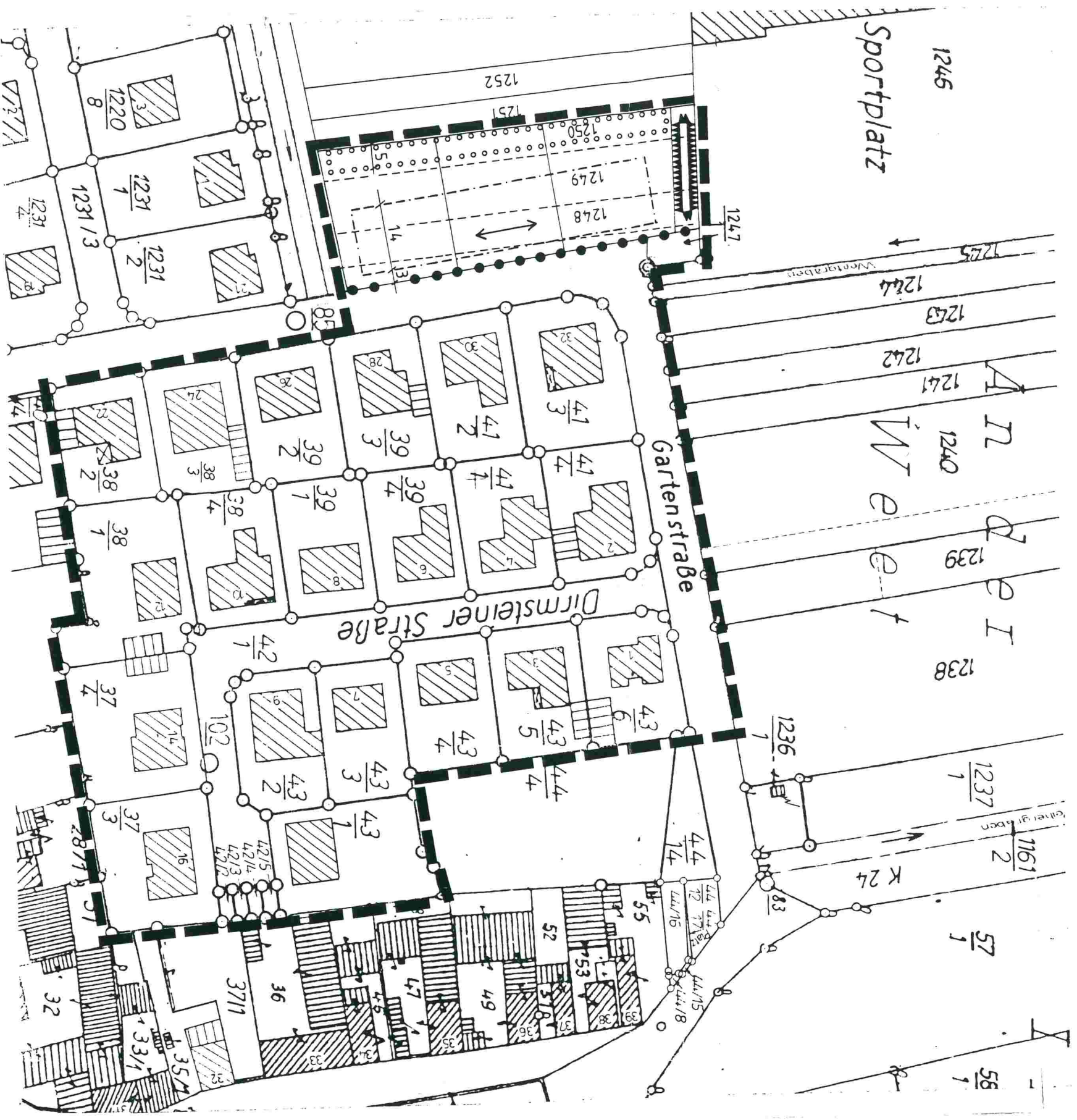
FESTSETZUNGEN FÜR DAS
ERWEITERUNGSGEBIET

WA	I+ID
0,4	0,6
	SD
	30°-40°

Art der bau- lichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenn- zahl	Geschoßflächen- zahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

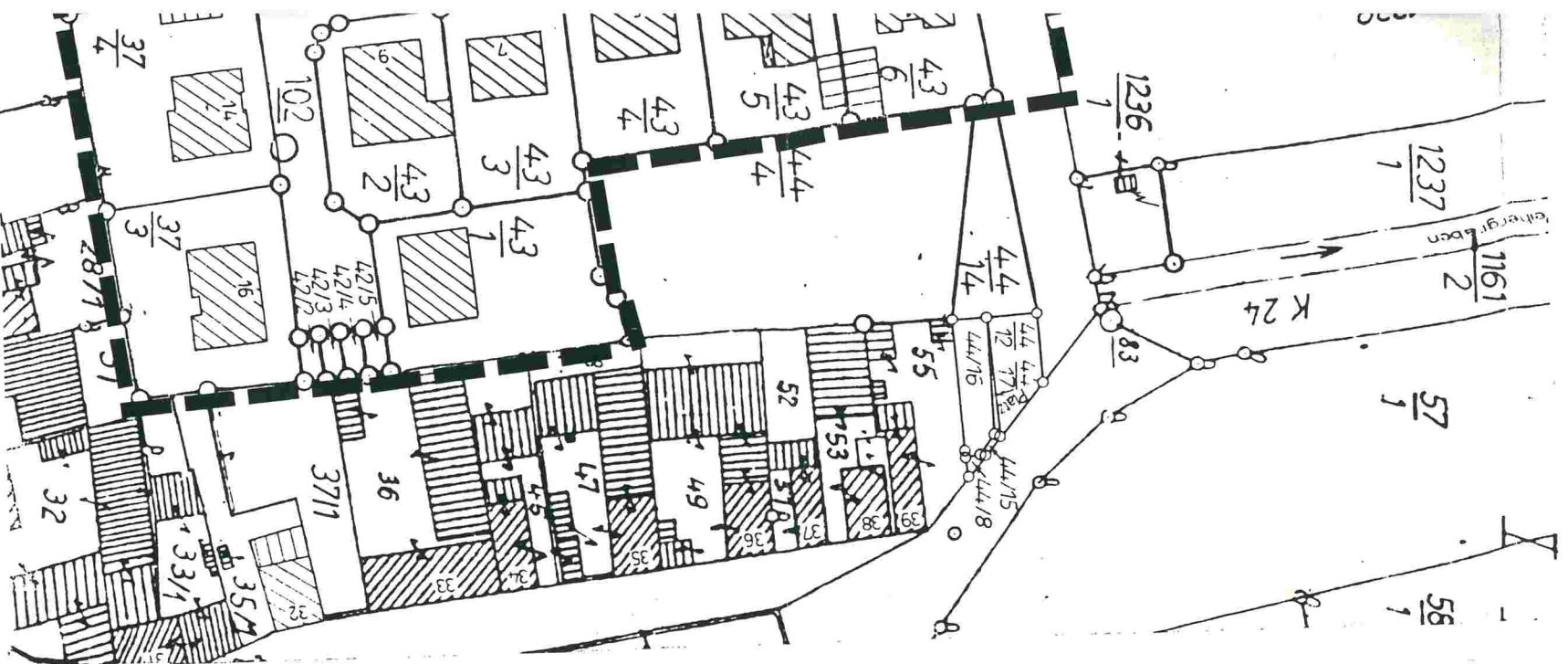
FESTSETZUNGEN FÜR DAS
PLANGEBIET

WA	II
0,4	0,8
	SD-WD
	30°



FESTSETZUNGEN FÜR DAS
PLANGEBIET

WA	II
0,4	0,8
o	SD-WD 30°

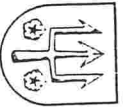


LEGENDE DER PLANZEICHEN

	bestehende Gebäude
	bestehende Nebenanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	bestehende bzw. geplante Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
II	zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze
I + ID	eingeschossige Bauweise und ein ausgebautes Dachgeschoß
	Baugrenze
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	Fläche für Aufschüttung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD / WD	zulässige Dachformen (Satteldach, Walmdach)
30° - 4,0°	zulässige Dachneigung
	Hauptfirstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET

1. Sichtwinkel : Innerhalb des Sichtwinkels (Sichtdreieck) dürfen Anpflanz in Höhe von 1.0 m nicht überschreiten. Die Einzäunung darf Sicht nicht behindern. Die straßenseitige Einfriedigung darf nicht durch Türen oder Tore unterbrochen werden.
2. Art der baulichen Nutzung : "Allgemeines Wohngebiet" -WA- im Sinne des § 4 BauNVO. Die in § 4, Abs. 3 geplanten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Bauweise : Für das Baugebiet wird offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt.
4. Kniestöcke : Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von Decke bis OK. Pfette, zulässig.
5. Dachform, Dachaufbauten, Dachneigungen : Dachaufbauten sind Sattel- und Walmdächer. ~~Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht gestattet.~~ Die Dachneigung wird allgemein auf 30 Grad festgesetzt, eine Abweichung von 5 Grad nach oben oder unten zulässig.



ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS
ERWEITERUNGSGEBIET

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)
Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird bei 0,4 festgesetzt, die Höchstgrenze der Geschößflächenzahl (GFZ) bei 0,6.
Die Gebäude sind eingeschossig zu errichten, wobei die Möglichkeit besteht, das Dach im Rahmen der zulässigen GFZ und der Vorschriften der LBAu0 als Geschöß auszubauen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
Für das Erweiterungsgebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BAuNVO als "offene Bauweise" festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG)
Stellplätze und Garagen (§ 12 BAuNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAuNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BBAuG)

1.4.1 Entlang der Plangebietsgrenze im Westen ist eine frei wachsende und geschlossene Baum- und Strauchpflanzung als Übergang zur freien Landschaft, sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes anzulegen und zu erhalten.

Aus Landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden, die aus folgender Liste auszuwählen sind:

<u>Bäume:</u>		
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grauerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa carina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

1.4.2 Zusätzlich soll auf jedem Grundstück mindestens ein Laubbaum gepflanzt und erhalten werden. Die oben angeführten Arten sollen bevorzugt verwendet werden, darüber hinaus können aber auch Apfel-, Kirschen- oder Birnenarten verwendet werden.

1.4.3 Zum Schutz gegen Lärm und Staub wird an der nördlichen Grenze des Plangebietes ein Wall aufgeschüttet. Die Herstellung und die entsprechende Bepflanzung des Walls erfolgt durch die Ortsgemeinde.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 123 LBAu0)

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBAu0)
Dachform, Firstrichtung, Dachneigung
Im Erweiterungsgebiet sind nur Satteldächer mit Hauntfirstrichtung richtet sich

1. Aufstellungsbeschluss gemäß
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
3. Beteiligung der Bürger (vorherige Anhörung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
5. Beschlussfassung über Bedenken der Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 BauGB
6. Beschluss über die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
7. Bekanntmachung der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
9. Öffentliche Auslegung des Beschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12. Beschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB
13. Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung von Rechtsvorschriften gemäß § 1 BauGB
15. Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB



Im Auftrag
(Eichner)
Regierungs-

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 1.5.05
Az.: 610-73/63-05/05
Kreisverwaltung Bad Dürkheim,
den 1.5.05

ANMERKUNGEN:

Die Abkürzung BBAuG (Buch) zu ersetzen, durch den § 123 der alten LBAu0 (Landest