



BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSE-FLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHNEIGUNG DACHFORM

A	
MI	II
0.4	0.8
0	SD - WD 30° - 45°

B	
MD	II
0.4	0.8
0	SD - WD 30° - 45°

PLANUNGSBÜRO : FRANZ AHL, ARCHITEKT, BOBENHEIM-ROXHEIM
 ACHIM H. PISKE, FRANKENTHAL
 BOBENHEIM - ROXHEIM, DEN 05.04.84

GEMEINDE GEROLSHEIM / PFALZ BEBAUUNGS- UND BEGRÜNUNGSPLAN „ÖSTLICH DER UNTERGASSE“ M. 1 : 1000

LEGENDE :

- MD DORFGEBIET GEM. § 5 BauNVO
- MI MISCHGEBIET GEM. § 6 BauNVO
- II ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- O OFFENE BAUWEISE
- SD-WD NUR SATTEL- U. WALMDÄCHER ZULÄSSIG DACHNEIGUNG 30° - 45°
- WW WIRTSCHAFTSWEG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIEN
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

Festsetzungen nach BBauG und BauNVO

(Bundesbaugesetz vom 18. August 1976, in der Fassung vom 6. Juni 1979
 Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO):
 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 17 BauNVO):
 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) verbindlich.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 + 23 BauNVO):
 Die Bauweise ergibt sich aus der Planarstellung.
 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
 Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BBauG - § 14 BauNVO):
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mind. 5.- m Tiefe, (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BBauG):
 Die Oberkante der Kellergerüst-Rohbaudecke - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) darf in der Mitte der überbaubaren Fläche 1,20 m nicht überschreiten.
- Die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Strüchern sowie deren Erhaltung sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG.
Privater Bereich:
 Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Gehweghinterkante und Hausflucht ist nach der Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch zu gestalten.
 Je Vorgarten ist ein Solitärgehölz zu pflanzen.
 Pflanzempfehlung:
 -ACER planifolius (Spitzahorn)
 -ACER saccharinum (Silberahorn)
 -Sorbus intermedia (Eberesche)
 -Pinus nigra (Schwarzkiefer)
 -AMELANCHIER canadensis (Felsenbirke)

Festsetzungen nach LBauO
 (Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 in der Fassung vom 20. Juli 1982)

- Als Dachformen sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen) nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
 Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 Die Dachneigung muß bei Wohngebäuden mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen.

- Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
 Als Dacheindeckungen sind nur rot- oder brauntonige Ziegel zulässig.
 Kniestücke (Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Fußpfette) sind nur bei eingeschobiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 Dachaufbauten (Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mind. 35° bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.
 Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtlänge die halbe Breite der Dachfläche nicht überschreitet.
 Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen.
 Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- Passadengestaltung der baulichen Anlagen** (§ 123 Abs. 1, Nr. 1 LBauO):
 Verkleidung der Außenwände mit glasierten oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestwand-, Permapapier- oder Metallelementen sind nicht zugelassen.
 Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:
 Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.
- Müllboxen** (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO):
 Standplätze für Müllboxen sind unmittelbar am Baukörper zu errichten. Sie sind z.B. durch Holzverkleidungen, Hecken oder glw. gestalterisch so einzubinden, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.
- Einfriedigungen** (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO):
 Einfriedigungen zwischen Gehweghinterkante und Hausflucht sind nur als Aufkantung bis max. 40 cm Höhe zulässig. Einfriedigungen bis max. 1,00 m sind nur in Flucht Hausvorderkante zulässig und in Holzbauweise auszuführen.
 Die Einfriedigungen zwischen den privaten Grundstücken und den nicht zum Vorgarten zählenden Bereichen sind als Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe oder als lebende Hecke auszuführen.
 Pflanzenauswahl z.B.
 -LIGUSTRUM vulgare "ATROVIRENS" (Liguster)
 -TAXUS baccata (Eibe)
 -CARINUS betulus (Hainbuche)

2. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verl. vom 02. Okt. 1985 Az.: 610/13/85/Ver-8/KL
 Bad Dürkheim, den 02. Okt. 1985
 KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

Im Auftrag



Amtsplan

Begründung zum Bebauungsplan "Östlich der Untergrasse" in der Ortsgemeinde Gerolsheim gemäß § 9 Absatz 8 BBauG.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Gerolsheim liegt in der Rheinebene und an der östlichen Grenze des Verbandsgemeindegebietes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Gerolsheim hat sich seit dem Jahre 1950 bis heute stetig und gleichmäßig nach oben erhöht, so daß im Jahre 1950 ca. 750 Einwohner und nunmehr im Jahre 1983 ca. 1.400 Einwohner ihren Wohnsitz in der Gemeinde haben. Mit der Aufstellung dieses neuen Bebauungsplanes, welcher sowohl die Ansiedlung von Wohn- als auch kleinerer Gewerbebebauung ermöglicht, möchte die Ortsgemeinde den bestehenden Bedarf an solchen Flächen mittelfristig decken. Ergänzend hierzu sei angemerkt, daß es in Gerolsheim zur Zeit fast kein unbebautes Bauland mehr gibt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist das betreffende Gebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Nachdem im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mittlerweile die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, ist davon auszugehen, daß sich auch nach Rechtskraft des Flächennutzungsplanes an dieser Ausweisung nichts ändert. Somit ist klar, daß sich die mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes verfolgte Planaufstellung in die Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde voll einfügt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Plangebietes sind im wesentlichen durch die natürlichen Gegebenheiten und die bereits bestehende Bebauung vorgezeichnet. Im Norden stellt der Eckbach und die sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke die natürliche Begrenzung der Bebauung dar, ebenso im Osten. Die Abgrenzung im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes stellt die bereits vorhandene bauliche Substanz dar. Der Bebauungsplan "Im Hofstück" grenzt direkt an das Plangebiet an. Eine weitere Ausdehnung des Planes zum Westen hin, in Richtung "Dorf", erscheint wenig sinnvoll, da die dort vorhandenen Baukonstrukturen geordnet sind, sodaß eine weitere bauliche Nutzung nicht erfolgen wird.

3.2 Umgebende Bebauung

Das Plangebiet wird umgeben von einem typischen Dorf- u. Mischgebiet charakter. Der angrenzende Bebauungsplan "Im Hofstück" weist zwar in seinen Festsetzungen Gewerbegebiet aus, auf Grund der tatsächlichen Nutzung mit einem Schreinerbetrieb sowie Wohnbebauung scheint jedoch der Charakter eines Mischgebietes vorzuherrschen.

Im Teilbereich "B" des Bebauungsplanes, welcher unmittelbar an das Dorf angrenzt, erscheint die Ausweisung als Dorfgebiet geboten, um zu gewährleisten, daß die im Teil "B" zu errichtenden Gebäude eine Kontinuität in der Bebauung fortsetzen.

4. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangebietes

4.1 Innerhalb

Innerhalb des Bebauungsplanes sind bereits eine Schreinerei und zwei Wohngebäude errichtet. Die bereits bestehenden Gebäude können ohne Schwierigkeiten in die zukünftige Plankonzeption übernommen werden. Ansonsten wird das noch nicht bebaute Gelände zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Beschaffenheit, Bewuchs, Eigentumsverhältnisse

Die zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Ein nennenswerter Bestand an Bewuchs ist nicht zu verzeichnen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von verschiedenen Besitzern.

5. Erschließung

5.1 Straße

Bei der Planung der Erschließungsstraßen wurde ein bereits vorhandener Wirtschaftsweg in die Konzeption einbezogen. Zwei weitere Stichstraßen sind für eine ordnungsgemäße Erschließung der zukünftigen Anlagen erforderlich.

Der Durchgangsverkehr wird somit auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Breite der Straßen wurde so bemessen, daß das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenbereich gefahrlos möglich sein wird. Somit können auch ausreichende Stellplätze geschaffen werden.

5.2 Kanal

Für die Entsorgung des Baugebietes wird in die Erschließungsstraßen eine Kanalsauptleitung verlegt, welche an die zentrale Kanalisation angeschlossen wird. Die Abwasser werden dann der Gruppenkläranlage in Dirmstein zugeführt.

5.3 Wasser

Für die Versorgung mit Frischwasser ist die Verlegung einer Hauptleitung in die Erschließungsstraßen erforderlich.

5.4 Täglicher Bedarf

Die zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlichen Einrichtungen sind in der Ortsgemeinde in ausreichendem Maße vorhanden.

6. Bauliche Nutzung

Durch die Ausweisung des Gebietes als Dorf- und Mischgebiet ist sowohl eine Wohnbebauung als auch eine Bebauung mit Gewerbebetrieben nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zulässig. Diese Vielfalt der baulichen Nutzung ist konzipiert im Hinblick auf die Lage des Gebietes, sowie den anstehenden Bedarf.

7. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes werden sich auf ca. 700.000.- DM für Straße, Kanal und Wasser belaufen. Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde abgerechnet.

8. Folgen

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung entsprechend den Vorschriften des BBauG. durchgeführt. Grundlage hierfür werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sein.

Nachdem die Umlegung erfolgt ist, werden umgehend die Erschließungsarbeiten in Angriff genommen.

Gerolsheim, den

..... (DS)

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BBauG 09.03.1982
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BBauG. 30.04.1982
- Einladung zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG. 30.04.1982
- Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG. 10.05.1982
- Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG. 06.05.1982
- Behandlung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG. 14.02.1984
- Beschluß des Gemeinderates über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG. 14.02.1984
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG. 22.06.1984
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 2 Abs. 6. BBauG. 13.07.1984
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG. 02.07.1984
- Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG. 30.10.1984
- Benachrichtigung der Betroffenen über die Gemeinderatsbeschlüsse. 28.11.1984
- Beschluß des Gemeinderates über den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BBauG. 26.02.1985
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes einschließlich Gestaltungsatzung gemäß § 12 BBauG. 19.10.85

Gerolsheim, den 12.08.85

 -Bürgermeister-