

B E B A U U N G S P L A N

ZIEGELHÜTTE, ÄNDERUNGSPLAN II

DER ORTSGEMEINDE

GEROLSHEIM

Dieser Bebauungsplan wurde der
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 30.03.1995
angezeigt.

Mit der Erklärung vom 30.06.1995
Az.: 610-131631 Ger-131.Ei.20
wurde eine Verletzung von Rechts-
vorschriften nicht geltend ge-
macht.

Bad Dürkheim, den 30.06.1995
Kreisverwaltung Bad Dürkheim



Im Auftrag


(Eichner)

OTMAR SCHNEIDER
Dipl. Ing. für Hochbau
U n t e r g a s s e 5
67229 Gerolsheim
Telefon 06238/2326
Telefax 06238/2197

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

=====

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

=====

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

=====

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993.

1. ZEICHNERISCHER Teil

1.1. Bebauungsplan

2. SCHRIFTLICHER Teil

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGS-
RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.IS.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl.IS.466).

2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl.IS.466).

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl.IS.466).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S.58).

5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S307, ber. GVBl.1987 S.48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (BVBl.S.118).


6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespfllegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl.S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespfllegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl.S.70).

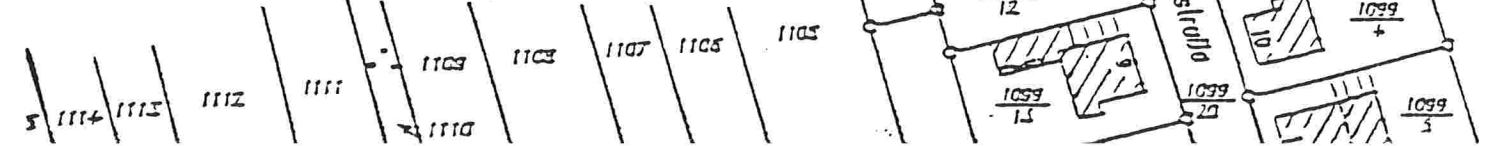
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S.419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 8. April 1991 (GVBl.S.104).

ZEICHN. DARSTELLUNG


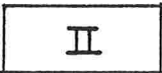
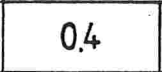
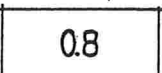
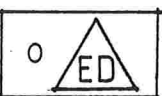
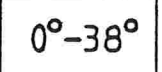




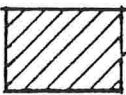


MST.: 1 : 1000



NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	WA	II
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL	0 	0.4
DACHNEIGUNG	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0°-38°	0.8



LEGENDE

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO
	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
	OFFENE BAUWEISE EINZEL - U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	DACHFORM U. FIRSTRICHTUNG FREI DACHNEIGUNG 0° - 38°
	BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE
	BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
	SICHTWINKEL

GEÄNDERT: 12.09.1994
DIPL. ING. OTMAR SCHNEIDER
UNTERGASSE 5
67229 GEROLSHEIM
TEL. 06238 / 2326
FAX. / 2197

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

A Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 NR. 1 BauGB i.V. mit § 17, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschoße max.	II
Höchstgrenze Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Höchstgrenze Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8

B Bauweise

(§ 9 Abs. 1 NR. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
Die zugelassenen Hausformen ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

C. Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 NR. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

1. Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der angegebenen überbaubaren Fläche errichtet werden und müssen mind. 5,50 m von der Hinterkante Bürgersteig zurückstehen. Davon ausgenommen ist das Grundstück Pl.Nr. 1881 entlang der Straße "An der Ziegelhütte" (Ostgr enze) mit vorgelagerter Abstellfläche von mind. 4,00 m Tiefe.
2. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, der Belag ist versickerungsfähig mit einer wasser gebundenen Decke herzustellen.

D Verkehrsflächen (Sichtwinkel)

(§ 9 Abs. 1 NR. 11 BauGB)

Das Sichtdreieck (Sichtwinkel) ist ab einer Höhe von 0,80 m von jeglicher sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die straßenseitige Einfriedung darf nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.

E Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

OK Erdgeschoß - Fußboden darf max. 0,80 m über Bürgersteig liegen. Bezugsebene ist die Bürgersteigkante entlang der L 520.

2.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH DER
=====

LANDESBAUORDNUNG
=====

Es findet die LBauO vom 28.11.1986 mit Änderung vom 08.04.1991 Anwendung.

A. Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Firstrichtung für das Baugebiet ist frei, die Dachneigung darf max. 38° betragen.

BEGRÜNDUNG

Zum "Ziegelhütte, Änderungsplan II" der Ortsgemeinde Gerolsheim

1. Allgemein

Der Änderungsplan II ersetzt rechtskräftigen Bebauungsplan "Ziegelhütte" der Gemeinde Gerolsheim in der Bereichen der Grundstücks Pl.Nr. 1879, 1880 1881, 1928, 1927. Die in vorg. Bebauungsplan aufgeführte Begründung behält grundsätzlich ihre Gültigkeit, so daß nachstehend nur die Begründung für die Änderung neu gefaßt wird.

2. Erfordernis und Zweck der Planänderung II

- a) Der bisher geltende Bebauungsplan "Ziegelhütte, Änderungsplan I" weist auf parallel der L 520, im Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzung, eine Baulinie aus, die in eine Baugrenze umgewandelt werden soll, um von der Straße einen größeren Gebäudeabstand zu erreichen.
- b) Auf dem Grundstück Pl.Nr. 1881 soll die überbaubare Fläche in einem Ausmaß erweitert werden um ausreichend Platz für 4 PKW-Garagen zu erhalten.
- c) Der bisher gültige Bebauungsplan läßt bei freier Dachform und Firstrichtung eine Dachneigung von 0° bis 30° zu. Um die Bewohnbarkeit des Dachgeschoßes zu verbessern, soll die Neigung auf max. 38° erhöht werden.
- d) Der bisher gültige Bebauungsplan läßt PKW-Stellplätze außerhalb der bebaubaren Fläche nicht zu. Damit jedoch die Grundstücke im Gartenbereich nicht zu sehr mit Zufahrten zerschnitten werden, soll es auch möglich sein, außerhalb der bebaubaren Fläche PKW-Stellplätze zu errichten.
- e) Nach den Vorschriften des bisher gültigen Bebauungsplanes ist in den textlichen Festlegungen unter Ziff. 9 die LBauO vom 27. Februar 1974 maßgebend sowie in Ziff. 1 die BauNVO von 1962. Um eine zeitgemäße Planung und bessere räumliche Ausnutzung der Gebäude erreichen zu können, soll die LBauO 1986 und die BauNVO 1990 Anwendung finden.
- f) Auf die in Ziff. 7 festgelegte Grundstücksmindestgröße von 500 m² soll wegen der besseren Geländeausnutzung verzichtet werden. Es soll keine Mindestgröße angegeben werden.

3. Verfahrensweise:

Da die städtebaulichen Auswirkungen nur gering sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Erläuterung der vorgenommenen Änderungen:

- a) Aus vorgenannten Überlegungen wurde die Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt.
- b) Die überbaubare Fläche wurde auf der Plan Nr. 1881 um eine Fläche mit den Kantenlängen von 6,00 m x 12,00 m erweitert.

- c) Die Dachneigung wird auf 38° erhöht.
- d) PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- e) Es gelten die Vorschriften der LBauO 1986 und die der BauNVO 1990.
- f) Mindestgrundstücksgrößen werden nicht mehr vorgeschrieben.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich positiv aus und gleicht Härtefälle aus. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu befürchten, insbesondere nicht im Bereich des Umweltschutzes, der sozialen Struktur und der gestalterischen Siedlungsqualität.

Finanzielle Auswirkungen oder Umlegungserfordernisse bringt die Planänderung nicht mit sich.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am ~~30.03.1995~~ angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den ~~30.06.1995~~

Im Auftrag


(Eichner)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 28.06.1994.
2. Die Planannahme erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 20.09.1994.
3. Die Träger öffentliche Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.1994 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Bis 25.01.1995 wurden von zwei Trägern öffentlicher Belange Bedenken/Anregungen geltend gemacht.
4. Die betroffenen Grundstückseigentümer erhielten in der Zeit vom 13.10.1994 bis 02.12.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme. Von den betroffenen Grundstückseigentümern wurden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht.
5. Die Beschlußfassung über die Bedenken/Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 07.03.1995.
6. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 07.03.1995 als Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.
7. Der Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige höhere Verwaltungsbehörde am ~~30.03.1995~~^{30.03.1995} gem. § 11 BauGB i.V.m. § 13 BauGB angezeigt.
8. Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, als zuständige höhere Verwaltungsbehörde, hat mit Schreiben vom ~~.....~~^{28.06.95} Az.: ~~.....~~^{10.01/95} erklärt, daß im Rahmen des Aufstellungsverfahrens/Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
9. Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.

Gerolsheim, den ~~.....~~^{01.08.1995}


.....
(Buch, Ortsbürgermeister)



10. Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land am ~~.....~~^{17.08.1995}. Der Bebauungsplan ist somit am ~~.....~~^{17.08.1995} in Kraft getreten.

Gerolsheim, den ~~.....~~^{19.08.1995}


.....
(Buch, Ortsbürgermeister)

