

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

ZIEGELHÜTTE, ÄNDERUNGSPLAN III, § 13 BauGB

DER ORTSGEMEINDE

GEROLSHEIM

OTMAR SCHNEIDER
Dipl. Ing. für Hochbau
Untergasse 5
67229 Gerolsheim
Tel. 06238 / 2326
Fax: 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

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 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 Festsetzung



2.2 Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND:


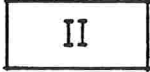
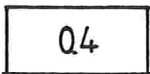
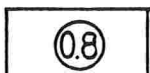


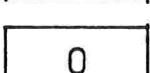
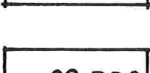
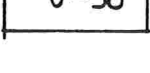
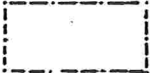
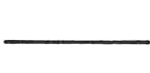





1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGB 1.IS.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGB 1. 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 (BGB 1.IS.466).
 3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB 1.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 (BGB 1.IS.466).
 4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGB 1.I 1991 S.58).
 5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995
 6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespfleugesetz- LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVB 1.S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespfleugesetz vom 27. März 1987 (GVB 1.S.70).
 7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVB 1.S.419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVB 1.S.104).
-

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FEST- SETZUNGEN.	
NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHEN- ZAHL
DACHNEIGUNG	GESCHOSS - FLÄCHENZAHL

A	
WA	II
0 	0.4
0° - 38°	

B	
WA	II
0 	0.4
0° - 38°	

LEGENDE

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 Bau NVO
	ZWEI VOLLGESCHOBE ALS HÖCHSTGRENZE
	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
	GESCHOBFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE
	DACHFORM U. FIRSTRICHTUNG FREI DACHNEIGUNG 0° - 38°
	BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE
	BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
	SICHTWINKEL

Geändert: 13.10.1995

OTMAR SCHNEIDER
Dipl. Ing. für Hochbau
Untergasse 5
67229 Gerolsheim
Tel. 06238 / 2326
Fax: 06238 / 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.

In den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

In den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen sind nur Hausgruppen zulässig.

- 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. 5,50m von der Hinterkante Bürgersteig zurückstehen. Davon ausgenommen ist das Grundstück PL.NR. 1881 entlang der Straße „An der Ziegelhütte“ (Ostgrenze) 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 wassergebundenen 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.

Der westlich am Plangebiet vorbeiführende Wirtschaftsweg darf nicht als Erschließungsstraße genutzt 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
LANDESB AUORDNUNG

Es findet die LBauO vom 08.03.1995 Anwendung.

A Dachform und Dachneigung

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

Begründung

Zum „Ziegelhütte, Änderungsplan III“ der Ortsgemeinde Gerolsheim

1. Allgemein

Der Änderungsplan III ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelhütte, Änderungsplan II“ der Gemeinde Gerolsheim. Die in vorgenanntem Bebauungsplan aufgeführte Begründung behält grundsätzlich ihre Gültigkeit, so daß nachstehend nur die Begründung für die Änderung neu gefaßt wird.

2. Erfordernis u. Zweck der Planänderung III

a) Der bisher geltende Bebauungsplan „Ziegelhütte, Änderungsplan II“ weist in der Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser aus. Diese können eine Länge von max. 50,00m haben, wie Hausgruppen (Reihenhäuser) ausgeführt werden, jedoch ist eine Grundstücksaufteilung in Einzelgrundstücke gemäß der einzelnen Hausgruppen nicht möglich.

Um eine Aufteilung in Einzelgrundstücke zu ermöglichen, soll auf den Plan NR. 1880 u. 1881 die Bauweise von Einzel- u. Doppelhäuser in Hausgruppen umgeändert werden.

b) Nach den Vorschriften des bisher gültigen Bebauungsplanes ist in den textl. Festsetzungen unter Ziffer 5, die LBauO vom 28. November 1986 (GVB1. S. 307, ber. GVB1. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVB1. S. 118) maßgebend.

Um eine zeitgemäße Planung erreichen zu können, soll die LBauO 1995 Anwendung finden.

3. Verfahrensweise:

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

4. Erläuterung der vorgenommenen Änderungen:

a) Aus vorgenannten Überlegungen wurde auf den Grundstücken PL.NR. 1880 u. 1881 die Bauweise von Einzel- u. Doppelhäuser in Hausgruppen umgeändert.

b) Es gelten die Vorschriften der LBauO 1995.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich positiv aus u. gleicht Härtefälle aus. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Bereich des Umweltschutzes, der sozialen Struktur und der gestalterischen Siedlungsqualität. Die Erstellung eines landespflegerischen Planbeitrages gemäß § 17 Landespflegegesetz kann daher entfallen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 19.09.1995.
2. Die Planannahme erfolgt in der Gemeinderatssitzung am 19.09.1995.
3. Die Träger öffentlicher Belange erhielten in der Zeit vom 25.10.1995 bis 15.12.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme. Am 29.11.1995 wurde von einem Träger öffentlicher Belange Bedenken/Anregungen geltend gemacht.
4. Die betroffenen Grundstückseigentümer erhielten in der Zeit vom 25.10.1995 bis 15.12.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme. Von den betroffenen Grundstückseigentümern wurden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht.
5. Der Abwägungsbeschluß über die Bedenken/Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 19.03.1996.
6. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 19.03.1996 als Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.
7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gerolsheim, 17.06.96.

Buch
Ortsbürgermeister



8. Die öffentliche Bekanntmachung über die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt am 04.07.96. Der Bebauungsplan ist somit am 04.07.96 in Kraft getreten.