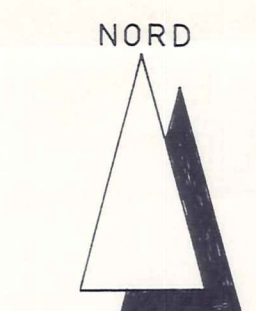
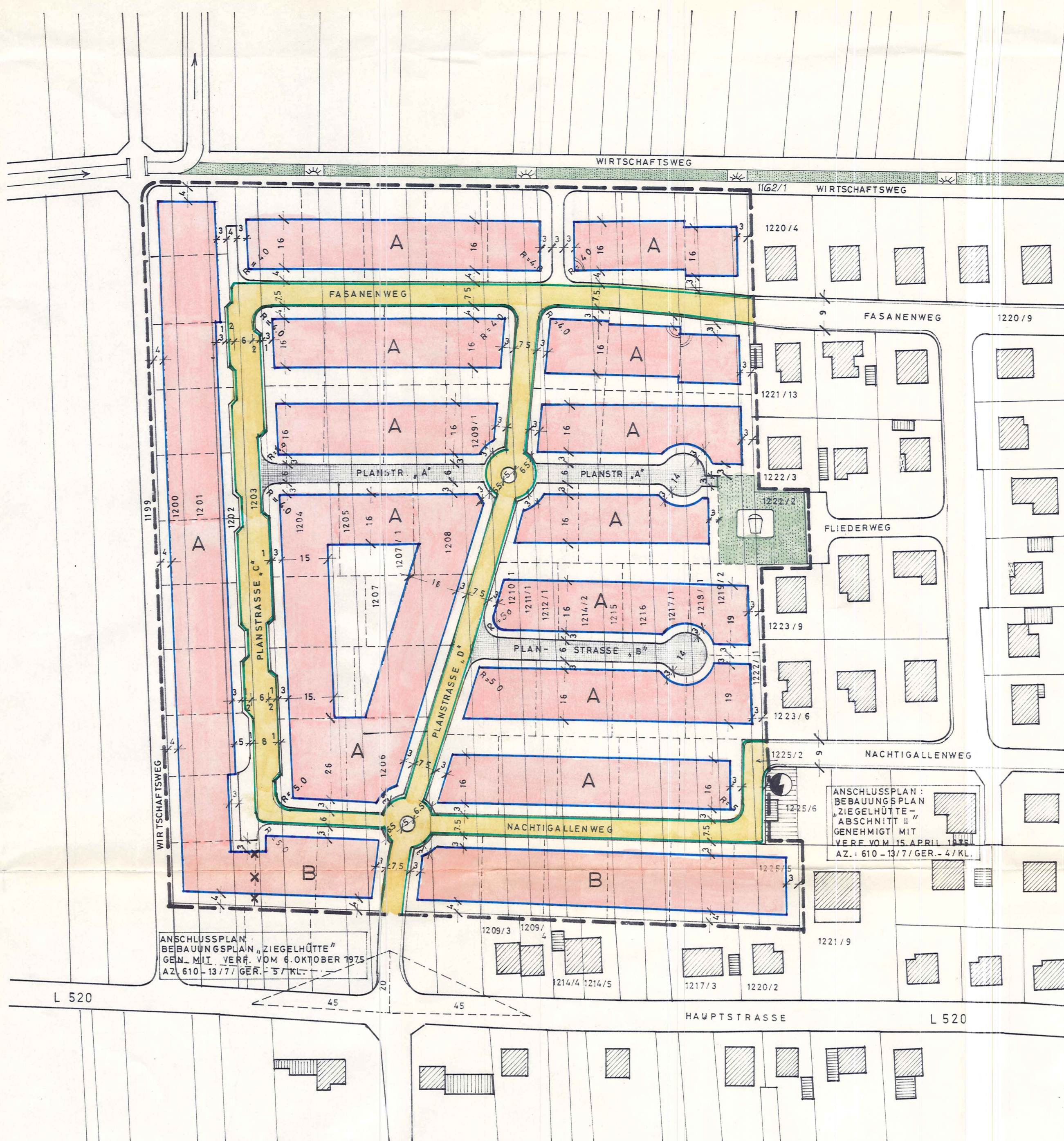


GEMEINDE GEROLSHEIM / PFALZ
BEBAUUNGSPLAN „ZIEGELHÜTTE“
ERWEITERUNGSPLAN III M. 1:1000

GENEHMIGUNGSVERMERKE



| BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FEST- SETZUNGEN | ART DER BAU- LICHEN NUTZUNG | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE | GRUNDFLÄCHEN- ZAHLE | GESCHOS- FLÄCHENZAHLE | BAUWEISE | DACHFORM DACHNEIGUNG |
|---|-----------------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------|-------------------------|
| A | WA | II | 0.4 | 0.8 | 0 | SD - WD 22° - 45° |
| B | WA | II | 0.4 | 0.8 | 0 | SD - WD 22° - 45° |

| A | |
|-----|----------------------|
| WA | II |
| 0.4 | 0.8 |
| 0 | SD - WD 22° - 45° |

| B | |
|-----|----------------------|
| WA | II |
| 0.4 | 0.8 |
| 0 | SD - WD 22° - 45° |

LEGENDE

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BUNWO
- II ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- O OFFENE BAUWEISE
- SD - WD 22° - 45° NUR SATTEL- UND WALMDÄCHER ZULÄSSIG DACHNEIGUNG 22° - 45°
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN: SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN: WEGEBEGLEITGRÜN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN
- VERKEHRSLÄCHEN FÜR BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHRTE WOHNSSTRASSE
- SICHTWINKEL
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN: ELEKTRIZITÄT

PLANUNG:
FRANZ AHL, ARCHITEKT
BOBENHEIM - ROXHEIM 2
TEL. 06233 / 1218

ACHIM H. PISKE
FRANKENTHAL
TEL. 06233/4565

BOBENHEIM - ROXHEIM, DEN 20.04.1983

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 1 Abs.1 BBauG. 16.10.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BBauG. 27.03.
3. Einladung zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs.1 BBauG. 27.03.
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs.1 BBauG. 29.04.
5. Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs.5 BBauG. 15.04.1983
6. Behandlung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2 a Abs.6 BBauG. 01.10.1983
7. Beschluss des Gemeinderates über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 a Abs.6 BBauG. 06.03.1983
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 a Abs.6 BBauG. 14.02.
9. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 a Abs.6 BBauG. 06.04.1983
10. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 2 a Abs.6 BBauG. 30.03.
11. Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2 a Abs.6 BBauG. 16.04.1983
12. Benachrichtigung der Betroffenen über die Gemeinderatsbeschlüsse. 18.05.1983
13. Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BBauG. 30.10.1983
14. Beschluss des Gemeinderates über die Gestaltungs- festsetzungen als Satzung gemäß § 123 LBauO. 22.11.1983
15. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungs- planes einschließlich Gestaltungssetzung gemäß § 12 BBauG. 26.02.1983

....., den 16.06.1983
.....
..... (Bürgermeister)
....., den
..... (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
Festsetzungen nach BBauG und BauNVO

- Bundesbaugesetz vom 18. September 1976, in der Fassung vom 6. Juli 1979
-Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BBauG.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 16 - 21 BauNVO): Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs.1 BauNVO als Höchstwerte festzusetzen, soweit die Festlegungen über die überbaubaren Flächen und Geschossflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO): Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind entsprechend der Flächeneinträge nur Einzel- und Doppelhäuser.
 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG, § 14 BauNVO):
 - 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
 - 4.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mind. 5,- m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
 - 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG): Die in der Planzeichnung als "verkehrsberuhigte Wohnstraßen" bezeichneten Flächen sind ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten.
 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BBauG):
 - 6.1 Spielplatz-Grün: Die Verbindung des Kinderspielplatzes in die umgebende Bebauung hat durch Pflanzstreifen von 3,- m Breite mit Pflanzen folgender Artenauswahl zu erfolgen, z.B.:
 - ACER campestre (Feldahorn)
 - AMELANCHIER canadensis (Felsenbirne)
 - ROSA rugosa (Wildrose)
 - CHARNOCELES japonica (Scheinknüttel)
 - CARPINUS betulus (Hainbuche)
 - EUONYMUS europaeus (Efeu)
 - BERBERIS jul (Berberitze)
 - MAHONIA aquifolium (Hainleuchte)
 - CORNUS l. c. (Hortensie)
 - SORBARIA humilis (Spierstrauch)
 - FORSYTHIA intermedia (Porzylthe)
 - WEIGELIA hybrida (Weigelie)
 - KOLKWIZIA amabilis (Adelweiss)
 - SYMPHORICARPOS chen. (Schneebeere)
 - RHUS typhina (Eisigbaum)
 - POTENTILLA fruticosa (Fingerkraut)
 - PINUS nigra austriaca (Schwarzkiefer)
 - HYPERICUM calycinum (Johanniskraut)
 - 6.2 Privater Bereich: Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen Gehweghinterkante und Hausflucht sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch zu gestalten, gem. Gemeinderatsbeschluss vom 05.07.1983.

Pflanzempfehlung:

 - ACER platanoides (Spitzahorn)
 - ACER saccharinum (Silberahorn)
 - SORBUS intermedia (Felsenbirne)
 - PINUS nigra (Schwarzkiefer)
 - AMELANCHIER canadensis (Felsenbirne)
 7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BBauG): Die Oberkante der Kellerdecke/Robbaudecke - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) - darf in der Mitte der überbauten Fläche 1,20 m nicht überschreiten, (gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 05.07.1983).
- Festsetzungen nach LBauO - örtliche Vorschriften gem. § 123 LBauO - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974, in der Fassung vom 20. Juli 1982
8. Dachgestaltung (§ 123 Abs.1 Nr.1 LBauO):
 - 8.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen) nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
 - 8.2 Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung muß mindestens 22° und darf höchstens 45° betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist für die Festlegung der maßgeblichen Dachneigung der lange Schenkel maßgebend.

- 8.4 Als Dacheindeckung sind nur die im Gemeinderatsbeschluss vom 05.07.1983 aufgeführten Deckungen zulässig. Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Dachhaut) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, gem. Gemeinderatsbeschluss v. 05.07.83.
- 8.5 Dachaufbauten (Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von 35° bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses von zulässig.
9. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 123 Abs.1, Nr.1 LBauO): Die Verkleidung der Außenwände hat nach den Festlegungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 05.07.83 zu erfolgen. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz und Sandstein.
10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs.1 Nr.5 LBauO):
 - 10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
 - 10.2 Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden.
11. Einfriedigungen (§ 123 Abs.1 Nr.7 LBauO): Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
12. Standplätze für Abfallbehälter (§ 123 Abs.1 Nr.4 LBauO): Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch so in den Vorgarten zu integrieren, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Sie sind dementsprechend abzupflanzen.

BEGRÜNDUNG

- Die Ortsgemeinde Gerolsheim liegt in der Rheinebene am östlichen Rand des Gebietes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land. Durch die stetige Weiterentwicklung der Bevölkerungszahl hat sich die Einwohnerzahl von 1950 (ca. 750 Einwohner) mehr als verdoppelt. Hierdurch wurden alle erschlossenen und zur Verfügung stehenden Bauflächen aufgebraucht, so daß zur Zeit in Gerolsheim mit wenigen Ausnahmen kein erschlossenes Baugebiet mehr zur Verfügung steht.
- Mit der Verwirklichung dieses Erweiterungsplanes II, welcher einen erheblichen Umfang hat, will die Ortsgemeinde Gerolsheim langfristige den zu erwartenden Bedarf an Bauland decken.
- 1.) Erfordernis der Planaufstellung
Die Ortsgemeinde Gerolsheim liegt in der Rheinebene am östlichen Rand des Gebietes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land. Durch die stetige Weiterentwicklung der Bevölkerungszahl hat sich die Einwohnerzahl von 1950 (ca. 750 Einwohner) mehr als verdoppelt. Hierdurch wurden alle erschlossenen und zur Verfügung stehenden Bauflächen aufgebraucht, so daß zur Zeit in Gerolsheim mit wenigen Ausnahmen kein erschlossenes Baugebiet mehr zur Verfügung steht.
 - 2.) Einfügung in die Bauleitplanung
Das zur Erweiterung vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund des derzeitigen Verfahrensstandes in Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist damit zu rechnen, daß sich sowohl am Umfang als auch an der Qualität der Ausweisung nichts mehr ändert und somit davon auszugehen ist, daß der Bebauungsplan mit den Festsetzungen des künftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen wird.
 - 3.) Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Abgrenzung des Plangebietes
Für die Abgrenzung des Plangebietes waren hauptsächlich bereits bestehende natürliche Gegebenheiten ursächlich. Im Norden stellt ein Wirtschaftsweg sowie ein Entwässerungsgraben die natürliche Grenze zum Außenbereich dar. Im Osten grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan "Ziegelhütte Abschnitt II" an. Im Süden grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan "Ziegelhütte" an. Im Westen grenzt sowohl ein vorhandener Wirtschaftsweg als auch der sich daran anschließende Außenbereich des Bebauungsplanes ab. Die Gesamtlänge stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" dar. Ebenso rundet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den bebauten Teil der Gemeinde nach Osten hin sinnvoll ab.
 - 3.2 Umgebende Bebauung
Die umgebende Bebauung weist ausschließlich Wohnbauflächen aus. Somit ist es aus planerischer Sicht sinnvoll, das neue Plangebiet dieser vorhandenen Wohnbauweise anzupassen. Dadurch ist auch gewährleistet, daß eine ordnungsgemäße Weiterentwicklung stattfindet.
 - 4.) Bestand außerhalb und innerhalb des Plangebietes
 - 4.1 Innerhalb und außerhalb
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, die in keiner Weise seitlich her bebaut wurden. Außerhalb im Norden und Westen befinden sich ebenfalls ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, während im Süden und Osten Wohnbauweise angrenzt.
 - 4.2 Beschaffenheit, Bewuchs, Eigentumsverhältnisse
Die zur Verfügung stehenden Flächen, welche aufgrund der Planung baulich nutzbar gemacht werden, sind alle in privatem Eigentum. Ein Bestand an Bewuchs ist nicht zu verzeichnen.
 - 5.) Erschließung
 - 5.1 Straße
Bei der verkehrsmäßigen Erschließung wurden im wesentlichen die in der Umgebung vorhandenen Erschließungsstraßen (Nachtigallenweg, Fasanenweg sowie L 520) herangezogen. So werden die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen an diese, zusätzlich auch an die L 520 angebunden.
Die Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Durchgangs- und Wohnstraßen. Hierbei wurde möglichst eine Verkehrsberuhigung gewählt, so daß im Baugebiet nur dort Durchgangsverkehr möglich ist, wo es unbedingt erforderlich wäre. Die Breite der Straßen wurde so bemessen, daß auch Stellflächen im öffentlichen Verkehrsraum unproblematisch sind.

- 5.2 Kanal
Die Entsorgung des Baugebietes wird mittels einem Mischwasserkanal erfolgen, welcher an die bereits vorhandene Kanalleitung in der Ortsgemeinde Gerolsheim angeschlossen wird. Die anfallenden Abwässer werden der Gruppenkläranlage in Birnstein zugeführt. Die Verlegung der Kanalleitung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen.
 - 5.3 Wasser
Für die Versorgung mit Frischwasser ist die Verlegung von Hauptleitungen in die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land in Bereich Gerolsheim erfolgt an die im Baubestand bereits verlegten Hauptleitungen.
 - 5.4 Öffentlicher Bedarf
Die Versorgung der Bürger im Baugebiet mit Dingen des täglichen Bedarfs kann aufgrund der in der Ortsgemeinde selbst vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Im Übrigen liegt Gerolsheim in unmittelbarer Nähe von Frankenthal und Ludwigshafen, so daß auch hierdurch eine Versorgung sichergestellt ist.
 - 6.) Bauliche Nutzung
Durch die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet festgelegt, daß hier überwiegend eine Wohnbauweise erfolgen darf. Der Grund warum eine Wohnbauweise ausgewiesen wurde ist:
1) in der umgebenden Bebauung zu sehen und
2) darin, daß für Gewerbebauweise in der Ortsgemeinde Gerolsheim ein anderer Bebauungsplan ausgewiesen ist.
 - 7.) Kostenschätzung
Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes werden sich auf rund 3,2 Mio. belaufen (ca. 6400 x DM 50,-). Hierin sind die Kosten für Straße, Kanal und Wasser berücksichtigt. Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.
 - 8.) Folgen
Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes durchgeführt. Grundstücke hierfür werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sein.
Mit der Erschließung des Baugebietes soll nach erfolgter Umlegung begonnen werden.
- 6711 Gerolsheim, den

.....FERTIGUNG
GENEHMIGT
Mit Verf. vom 18. NOV. 1983
Bad Dürkheim, den 18. NOV. 1983
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
Im Auftrag
.....
(Eichner, Dipl.-Ing.)
Regierungsrat z. A.