



BEREICH A	BEREICH B	BEREICH C	BEREICH D
MI I+D	MI I+D	MI I+D	WA I+D
0,4	0,4	0,4	0,4
SD-WD	SD-WD	SD-WD	SD-WD
35°-40°	35°-40°	35°-40°	35°-40°
b	b	b	b

BEREICH E
WA I+D
0,4
SD-WD
35°-40°
b

LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA ALLGEMEINES WOHNBEBIET (GEBIETSTEILE D, E)
 - MI MISCHBEBIET (GEBIETSTEILE A, B, C)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ 0,4
I+D

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE**
 - o OFFENE BAUWEISE
 - b BESONDERE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
 - NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - SD SATTELDAECHER ZULASSIG
 - WD WALMDAECHER ZULASSIG
 - STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
- VERKEHRSLAECHE**
 - P OFFENTLICHE PARKFLAECHE
 - ZWINGEND VORGESCHRIEBENE GRUNDSTUECKZUFUHR
 - STRASSENREKONSTRUKTIONSLINIE
 - STRASSENVERKEHRSLAECHE
 - OFFENTLICHE GRUENFLAECHE
 - VERKEHRSLAECHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - PRIVATE GRUENFLAECHE
 - HIER: HAUSGARTEN
- FLAECHE FÜR DEN GEMEINBEDARF UND FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
 - VORHANDENE SPORTFLAECHE
 - KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND ERRICHTUNGEN, VORHANDEN
 - FRIEDHOF
- FLAECHE FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**
 - FLAECHE FÜR LÄRMSCHUTZANLAGE (LÄRMSCHUTZWALL MIT HÖHENFESTSETZUNG) GEMÄSS SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - GA UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 - UMGRENZUNG DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - SICHTDREIECK
 - ABZUGREICHENDE GEBÄUDE
 - VORH. WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
 - NATURSTEINMAUER VORH.
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - ERHALTEN VON BÄUMEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A** Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990
- Art der baulichen Nutzung

§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO

 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Die in § 4(2) Nr. 3 genannten Nutzungsarten können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die in § 4(3) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 - Die in § 6 Abs.2 Nr.6 bis 8 und die in § 6 Abs.3 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

 - Das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:
 - die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
 - Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei I+D (ein Vollgeschosch und ein als Vollgeschosch ausgebautes Dachgeschosch)
 - Als Höhe baulicher Anlagen werden gemäß § 16(3) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt:
 - Die Traufhöhe wird mit max. 4,00 m zwischen Ok Straßenoberfläche (Zufahrtsseite) und Ok Dachhaut festgesetzt.
 - (Die Höhe ist jeweils in der Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie gemessen.)
 - Die Firsthöhe wird mit max. 8,0 m festgesetzt.
 - Bauweise

§ 9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird für die Gebietsteile A, B, C, D, E eine Besondere Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt.

Hier dürfen Garagen, sofern sie nicht innerhalb des Haus-Baukörpers integriert sind, auf die Garage gebaut werden, entgegen des § 8 Abs. 10(1) BauNVO. Der Dachraum über diesen Garagen darf als zusätzlicher Wohnraum oder als Abstellraum genutzt werden. An den gekennzeichneten Stellen (Überbaubare Flächen für Garagen) dürfen Garagen mit einer max. Traufhöhe von 3,50 m und einer max. Firsthöhe von 6,50 m unter Anwendung der §§ 66 und 67 BauNVO errichtet werden.

In Gebietsteil B, C und D sind nur Einzelhäuser zulässig.
In Gebietsteil E sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
In Gebietsteil A ist nur Doppelhausbebauung zulässig.
 - Stellung der baulichen Anlagen

§ 9(1) Nr.2 BauGB

Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Haupt-Firstrichtungen.
 - Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9(1) Nr.4 BauGB

 - Garagen außerhalb des eigentlichen Haus-Baukörpers sind nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.
 - Vor den Garagen sind jeweils Stellplätze von mind. 5,00 m Tiefe vorzuhalten (5,00 m Tiefe = Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Garage)
 - Nebenanlagen

§ 14(1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierställe und Tierzwecke ausgeschlossen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9(1) Nr.25 BauGB

 - In privaten und öffentlichen Bereichen sind die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rankpflanzen zu bepflanzen. (Siehe auch Landespflegegesetz Begleitplanung)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkplatz
Diese öffentliche Grünfläche ist als baumbestandene Anlage auszubilden. Zur Auswahl kommen Linden (3 x v.m.B.), Stammumfang mind. 18 bis 20 cm. Der Boden wird eingesät und als Mahwiese dreimal im Jahr gepflegt.
 - Friedhof
Die Erweiterungsfläche des Friedhofes ist gärtnerisch zu gestalten. Die vorh. Natursteinfriedhof ist zu erhalten und zu versetzen. Die gärtnerische Gestaltung muß mindestens einen grobkörnigen Baum/200 m² enthalten. (Vegetationsauswahl siehe Punkt 7.8)
 - Ziersträucher und Koniferen sind unzulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Wege sind mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht zu befestigen.
 - Erhaltung von Bäumen
Gemäß Planzeichnung sind markante Bäume zu erhalten. Während der Realisierung von Bauvorhaben sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Es können nur Laubbäume zur Auswahl. Es wird ein Strauch/m² festgesetzt. Bäume werden gemäß zeichnerischer Festsetzung gepflanzt.
 - Stellplätze und Garagen
Stellplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen, wobei je drei Stellplätze je ein Baum zu pflanzen ist. Garagen sind mit Fassadenbegrünungen zu bepflanzen, soweit nicht in das Gesamtgebäude integriert.
 - Sichtwinkel
Flächen, die von einer Gehölzpflanzung freizuhalten sind, wie z.B. der Sichtwinkel-Einmündung in die L 454, werden mit Wildrasen eingesät.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 28.11.1986 i.V.m. § 9(4) BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Dachgestaltung

Für den gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Walddächer zulässig. Die Hauptfirstrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Plan.

 - Die Dachneigungen müssen mindestens 35° und dürfen höchstens 40° betragen. (Bei Hauptgebäuden und Garagen) Asymmetrische Dachformen sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schiepgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als die Hälfte, die Breite jeder einzelnen Gaube nicht mehr als ein Drittel der Hauslänge betragen.
 - Dachneigungen, z.B. Dachterrassen und Loggien, sind nicht zulässig.
 - Garagen mit Flachdächern sind nicht zulässig.
 - Kniestricke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Beim Zurücktreten von Bauteilen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.
 - Fassadengestaltung
 - Die Sockelhöhe darf ein Maß von max. 0,35 m bezogen auf die Ok der angrenzenden Straßenoberflächen (Zufahrtsseite) nicht überschreiten, gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie.
 - Die Fensterhöhen müssen ein Drittel größer sein als die Fensterbreite. Größere Fensterflächen sind entsprechend zu gliedern.
 - Die Verkleidung der Außenwände mit glasierten Materialien, Kunststoffen, Faserzement oder Metallelementen sind nicht zulässig. Hauptsächlich sollen Putz, Sichtmauerwerk und Holz Verwendung finden.
- Art und Gestaltung von Einfriedungen

§ 86(1) Nr.3 LbauO

 - Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,80 m, die Gesamthöhe der vorderen Einfriedungen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,20 m betragen.
 - Bei Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur folgende Materialien Verwendung finden:
 - Wurz als Spriegel- oder Staketenzäune
 - Mauern aus Sandstein oder mit sandsteinähnlichem Material verblendet.
 - Hecken
 - In den Bereichen der gemeinsamen Zufahrten über die öffentlichen Verkehrsflächen in den Stichstraßen sind die Garagenzufahrten der angrenzenden Grundstücke nicht durch Einfriedungen zu trennen, sondern als gemeinsame Zufahrt oder als gemeinsamer Hofbereich bei Eckgrundstücken anzubilden. Eine Einfriedung von Garagenzufahrten zur Straßenverkehrsfläche ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
 - Zur Landesstraße L 454 dürfen keine Einzelzufahrten oder Zugänge angelegt werden. Der Bereich entlang der L 454 ist lückenlos einzufrieden.

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 30.07.1993 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 08.10.1993 Az. 135/93/1000/1000/1000/1000 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bad Dürkheim, den 08.10.1993
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrage
A. Hinz
(Zeichner)

Ortsgemeinde Obersülzen

2. Ausfertigung

AM ZOLLSTOCK

DE o3

Ortsgemeinde Obersülzen

Büro für Architektur, Städtebau und Ortsplanung

Dipl. Ing. Hans-Dieter L. K. E. Freier Architekt/Städteplaner
Industriestraße 1 6718 Grünstadt 1 Tel. 06359 / 8 27 27

Masstab: 1:500

Format: 135⁵ / 70
Gez. HINZE-SELCH

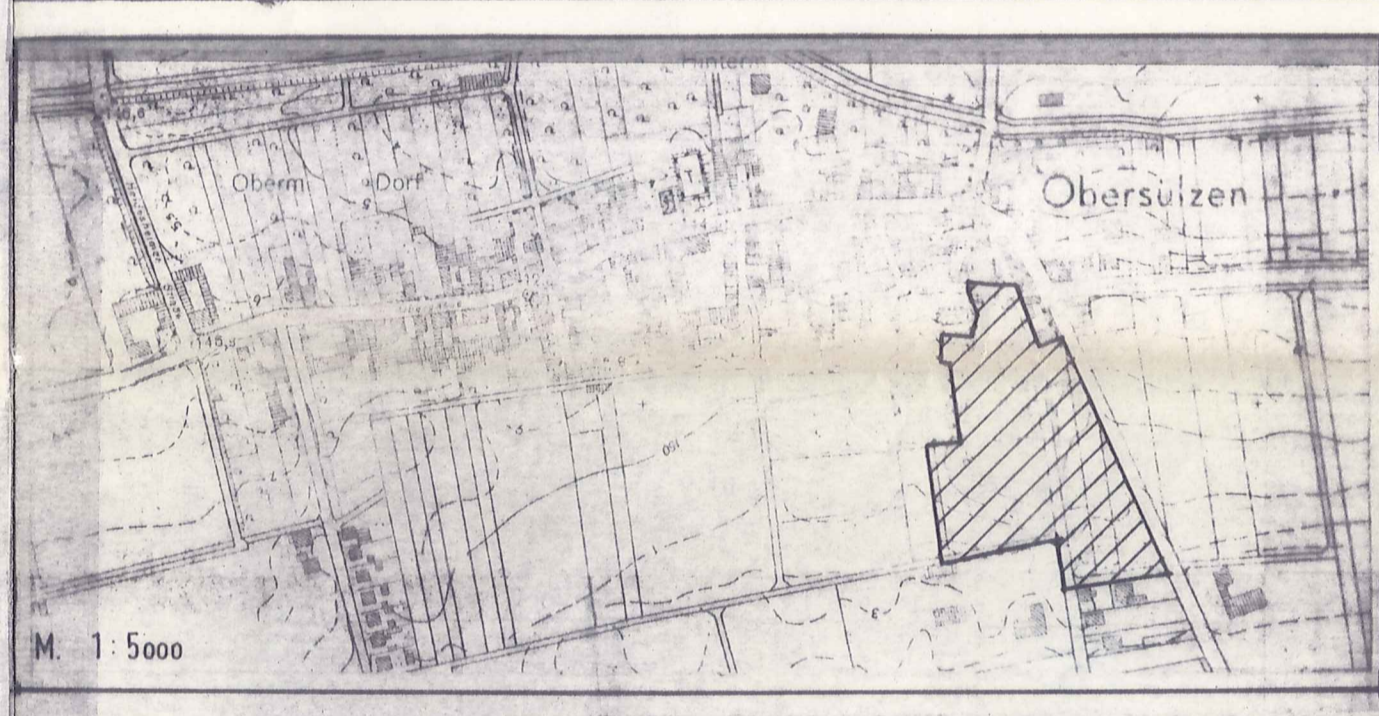
Planart: BP

Index: 17.10.1991
300956 0 27.03.1992
28.10.1992

Datum: 30.03.1993

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom: 15.01.1991
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom: 30.01.1991
- Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom: 21.11.-13.12.1991
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vom: 08.11.1991 bis: 20.12.1991
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom: 18.02.1992
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom: 18.02.1992
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom: 07.05.1992
- Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom: 04.05.1992
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom: 18.05.1992 bis: 19.06.1992
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom: 22.05.1992
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom: 1. Auslegung 2. Auslegung 22.09.1992
- Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB vom: 03.12.1992
- Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs.1 BauGB vom: 03.12.1992
- Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB vom: 05.03.1993
- Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.3 BauGB vom: 19.04.-07.05.1993
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.3 BauGB vom: 05.07.1993
- Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB vom: 20.07.1993
- Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs.1 BauGB vom: 20.07.1993
- Ausgefertigt den 26.10.93
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB



Ortsgemeinde Obersülzen

2. Ausfertigung

AM ZOLLSTOCK

DE o3