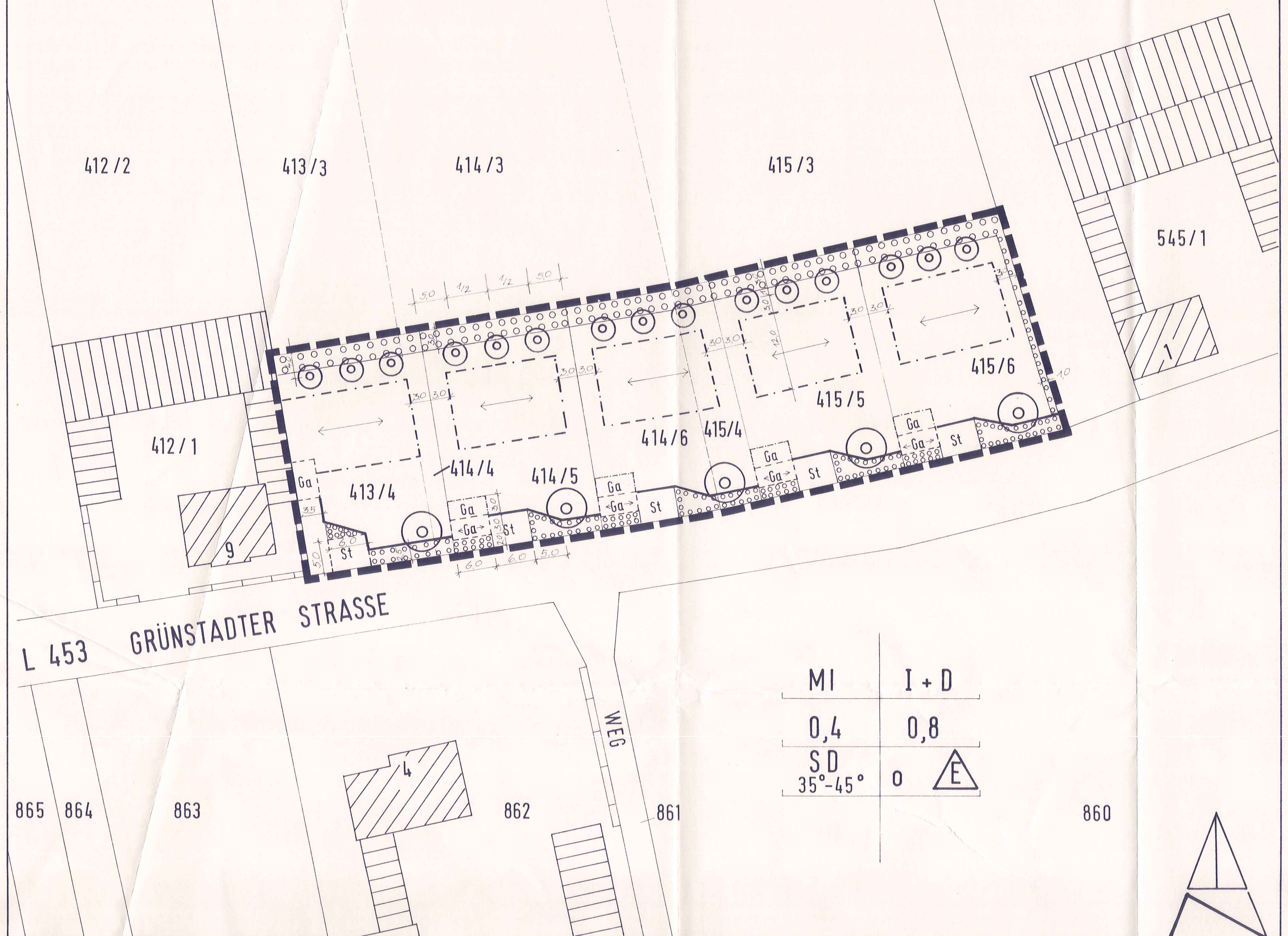


LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — MISCHGEBIET GEMÄSS § 6 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

I + D — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

0 — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

SD — NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG

HAUPTFIRSTRICHTUNG

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN

St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Ga — ERWEITERUNGSFLÄCHE FÜR DOPPELGARAGE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

DERZEITIGE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN

VERLAUF DER GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs.1 BauGB — 26.08.1986
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB — 17.10.1986
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs.1 BauGB — ______
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB — von: 10.08.1989 bis: 02.10.1989
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB — 26.06.1990
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB — 22.08.1989
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB — 07.09.1989
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB — ______
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB — 1. Auslegung von: 18.09.1989 bis: 20.10.1989 — 2. Auslegung ______
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB — 1. Auslegung ______ — 2. Auslegung ______
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.2 BauGB — 1. Auslegung ______ — 2. Auslegung ______
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB — 26.06.1990
13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs.1 BauGB — 12.09.1990
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB — 18.12.1990
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB — ______

______, den ______

______

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND DEN VORSCHRIFTEN DES BAUGB I.D.F. VOM 08.DEZ.1986 UND DER BAUNVO I.D.F. VOM 23.JAN.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1),Nr.1 BauGB; i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in § 6(2), Nr. 2,3,6 und 7 BauNVO genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1),Nr.1 BauGB; i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- die Grundflächenzahl darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- die Geschoßflächenzahl darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse (Z = I + D) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß ausgebaut werden.

2.3 Für die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude ist die Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bestimmend.
Die Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden darf ein Maß von 0,50 m bezogen auf die Oberkante Gehweg nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf ein Maß von 7,50 m bezogen auf die Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden nicht überschreiten.

3. BAUWEISE (§ 9(1),Nr.2 BauGB; i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1),Nr.2 BauGB)

4.1 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Haupt-Firstrichtung.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1),Nr.4 BauGB)

5.1 Garagen sind nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen als Einzelgarage oder als Doppelgaragen zulässig.

5.2 Vor den Garagen sind jeweils 2 Stellplätze von 5 m Tiefe (Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedungen) vorzuhalten.

6. NEBENANLAGEN (§ 14(1) BauNVO)

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Kleintierställe und Tierzwinger ausgeschlossen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1), Nr. 25 BauGB)

7.1 Im privaten Bereich sind die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rankpflanzen zu bepflanzen (siehe auch Landespflegerischer Begleitplan).

7.2 Bäume und Sträucher für Pflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich aus folgender Artenliste zu wählen und entsprechend dem Bepflanzungsplan zu pflanzen:

Mittelkronige Hochstämme und Heister

Corylus colurna (Baumhasel)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Solitärgehölze

Prunus subhirt. "Autumnalis" (Zierkirsche)
Viburnum burkwoodii (immergrüner Schneeball)
Viburnum fragrans (Duft-Schneeball)
Quercus robur fastigiata (Säuleneiche)

Gehölze

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Cornus alba "Sibirica" (Purpur-Hartriegel)
Cornus stolonifera flaviramea (Hartriegel)
Hedera colchica "Arborescens"(Strauchefeu)
Rosa rubiginosa(Schottische Zaunrose)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"(Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Carpinus betulus (Hainbuche), Hecke

Wildgehölze an der Nordseite

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguineum (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina van Kiese (Hundsrose)

7.3 Die Qualität der im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang den südlichen Grundstücksgrenzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.

Insbesondere sind für die Bäume entlang den südlichen Grundstücksgrenzen zu verwenden:

- Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm

7.4 Sämtliche Gehölze sind den Erfordernissen entsprechend zu pflegen und vor Bodenverdichtungen und Beschädigungen zu schützen.

7.5 Die Einfriedungen nach Norden zur freien Landschaft sind entsprechend der Planzeichnung (siehe auch Landespflegerischer Begleitplan - Bepflanzungsplan) vorrangig als Pflanzstreifen auszubilden. Zulässig sind beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune oder Holzzäune.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS DEN VORSCHRIFTEN DER LBAUO I.D.F. VOM 28.NOV.1986, I.V.M. § 9(4) BAUGB

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86(1),Nr.1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

Als Dachformen sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer (mit Ausnahme der Garagen) zulässig.
Asymmetrische Dachformen, d.h. unterschiedliche Dachneigungen sind nicht zulässig.
Die Dachneigung muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen, die Dachneigung der Garagen mindestens 20° und höchstens 30°.
Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind zulässig. Ihre Gesamtbreite darf jedoch 2/3 der Firstlängen nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte, z.B. Dachterrassen, Loggien sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur rot- oder brauntonige Ziegel zulässig.

Bei einer Erweiterung von Einzelgaragen zu Doppelgaragen ist das Dach als ein einheitliches Gesamtdach auszuführen.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Beim Zurücktreten von Bauteilen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.

1.2 Fassadengestaltung

Verkleidungen der Außenwandflächen von Gebäuden, auch von Garagen, mit glasierten oder glänzenden Materialien, Kunststoff-, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:
Putz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliches Material als Sichtmauerwerk. Kalksandstein-Sichtmauerwerk ist nicht zulässig.

2. ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 86(1),Nr.3 LBauO)

2.1 Die Einfriedungen zwischen Grundstücksgrenze und Vorderkante Gebäude sind als geschlossen oder geöffnet-strukturierte Einfriedungen herzustellen.

2.2 Die Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum wird mit 1,20 m verbindlich festgesetzt.

2.3 Bei geöffnet-strukturierten Einfriedungen ist ein Sockel (massiv) von 0,30 m Höhe auszuführen, auf den die Konstruktion aufgesetzt wird.

2.4 Folgende Materialien dürfen Verwendung finden:
- Holz als Spriegel- oder Staketenzäune
- Mauern verputzt oder mit Sandstein oder sandsteinähnlichem Material verblendet.

2.5 Die Einfriedungen sind entsprechend der Planzeichnung und dem Pflanzplan mit einer Eingrünung zu versehen.

3. GESTALTUNG VON NICHT ÜBERBAUBAREN UND VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86(1),Nr.3 LBauO)

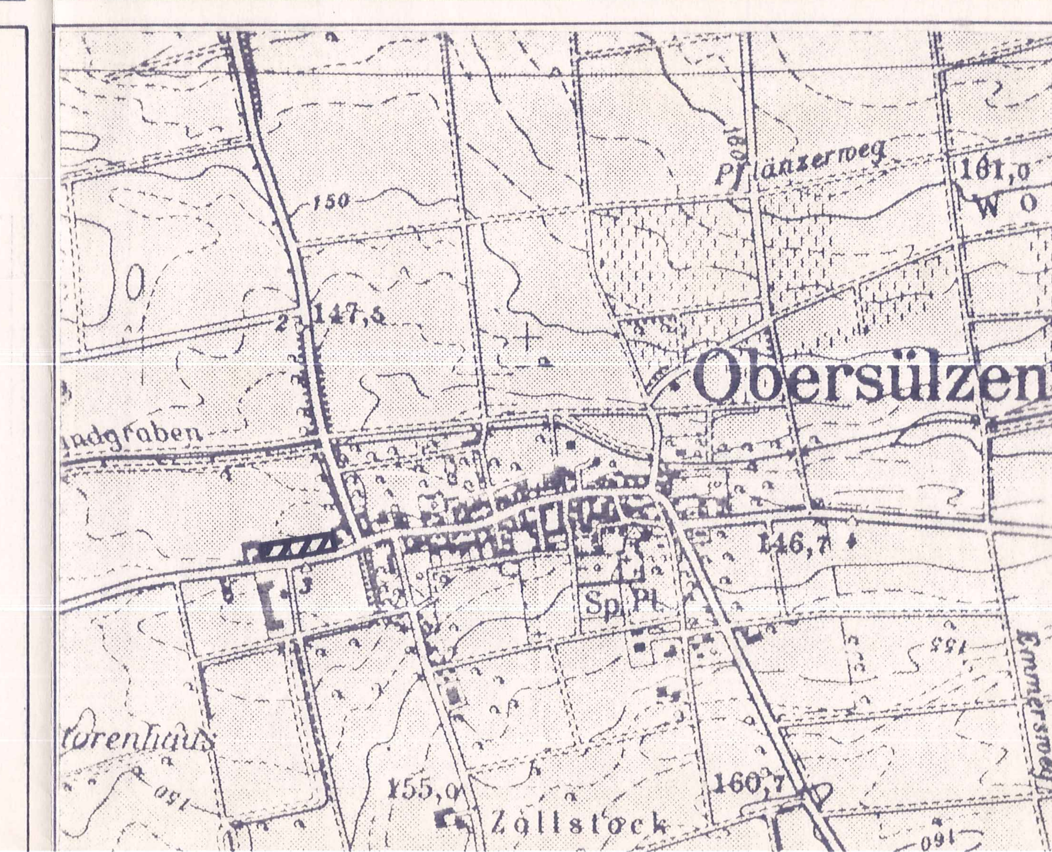
3.1 Mindestens 2/3 der gesamten nicht überbauten Grundstücksflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

3.2 Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Flächen genutzt werden.

3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in die Vorgärten so zu integrieren und gegebenenfalls abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenverkehrsraum nicht einsehbar sind.

Hinweis:

Die privaten Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Grundstückseinfriedung sind in ihrer Oberflächengestaltung (Farbe, Material) den



2. Ausfertigung — Amtsplan

ORTSGEMEINDE OBERSÜLZEN

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 24.09.1990 angezeigt.
Mit der Erklärung vom 18.12.1990
Az.: 610-13/63-05/Obsü-5/Ei-Ro
wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 18.12.1990
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Im Auftrag
(Eichner)

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Kreisverwaltung Bad Dürkheim

PROJEKTBEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN GRÜNSTADTER STRASSE, 6719 OBERSÜLZEN

PROJEKT-NR.: DE 03

BAUHERR: ORTSGEMEINDE OBERSÜLZEN, 6719 OBERSÜLZEN

PLANUNG: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU UND ORTSPLANUNG
DIPL. ING. HANS JOACHIM MIELKE — FREIER ARCHITEKT
INDUSTRIESTR. 1 — 6718 GRÜNSTADT 1 — TEL. 06359/8 27 27

PLANBEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLANENTWURF NÖRDLICH DER GRÜNSTADTER STRASSE

MASSTAB: 1:500

PLAN-NR.:

FORMAT: 74,6 / 86,8 — PLANART: — INDEX: — DATUM: