

# Bebauungsplan "ORTSMITTE WEIDENTHAL TEILGEBIET II – 2.Änderung"

## Verfahrensvermerke:

- |   |            |  |
|---|------------|--|
| 1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  |            | <u>13.02.1997</u>                      |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB                                      |            | <u>4.12.1997</u>                       |
| 3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB                          |            | <u>12.02.1998</u>                      |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB  | vom<br>bis | <u>04.02.1998</u><br><u>10.03.1998</u> |
| 5. Beschlußfassung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB                 |            | -----                                  |
| 6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                        |            | <u>13.02.1997</u>                      |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                                       |            | <u>30.04.1998</u>                      |
| 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |            | <u>27.04.1998</u>                      |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB   | vom<br>bis | <u>08.05.1998</u><br><u>09.06.1998</u> |
| 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB        |            | -----                                  |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB   |            | -----                                  |
| 12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB  |            | <u>09.07.1998</u>                      |

"S" Weidenthal, den 10.Juli 1998



*Klöckner*  
Bürgermeister

13. Ausfertigung:  
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung  
ausgefertigt.

"S" Weidenthal, den 11.Sept.1998



*Klöckner*  
Bürgermeister

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
gemäß § 10 BauGB durch orts-  
übliche Bekanntmachung vom

"S" Weidenthal, den 24.Sept.1998



24.Sept.1998  
*Klöckner*  
Bürgermeister

## **Bebauungsplan "Ortsmitte Weidenthal Teilgebiet II – 2. Änderung"**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 4.2.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan "Ortsmitte – Teilgebiet II" wird hinsichtlich der überbaubaren Fläche bzw. der Baugrenzen auf dem Grundstück Plan Nr. 208 geändert. Die im Bebauungsplan "Ortsmitte Teilgebiet II" festgesetzte Baugrenze wird an die südliche Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 208 verlegt.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die baurechtliche Situation im Allgemeinen verbessert, d.h., die dort westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die Hirschgasse, kann durch die sich an die Bebauungsplanänderung anschließende Baumaßnahme um ca. 60 – 80 cm verbreitert werden, nachdem die überbaubare Fläche des Grundstückes Pl. Nr. 208 nach Süden erweitert wird.

In landespflegerischer oder ökologischer Hinsicht sind die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung unbeachtlich. Die Realisierung und Durchführung der Planung erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage.

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Kosten.

Das bebaute Hinterliegergrundstück Plan Nr. 203/4 erfährt durch diese Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen. Die privatrechtlich gesicherte Zufahrt über das Grundstück Plan Nr. 203/2 ist nach wie vor gegeben und bleibt in der gleichen Größe erhalten.

Die ausreichende Erschließung dieses Grundstückes ist nach wie vor gesichert.

Die Begründung des Bebauungsplanes "Ortsmitte – Teil II" vom 30.3.1992, welche dieser Begründung beigelegt ist, bleibt weiterhin gültig.



Weidenthal, den 9.7.1998

  
Ortsbürgermeister

Verbandsgemeinde Lambrecht  
Ortsgemeinde Weidenthal  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Ortsmitte" Teilgebiet II - 2.Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der § 2 und 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997(BGBl.I.S.2141) in Verbindung mit der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 23.01.90.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften können gem. § 9 Abs. 4 BauGB als auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet II umfaßt ein ca. 4,5 ha großes Gebiet im innerörtlichen Bereich der Gemeinde. Das Gelände ist in östlicher Richtung geneigt und umfaßt wichtige innerörtliche Bereiche: die Kirche, den Marktplatz, die Schule und die Sporthalle. Vom Spielplatz bis zum Bahnübergang findet man steile Talhänge nördlich und südlich der Sensetalstraße.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Osten  
von den Gebäuden an der Hauptstraße
- im Süden  
von den Gebäuden der Hirschgasse und der Trasse der Eisenbahnlinie Kaiserslautern - Mannheim
- im Westen  
verläuft die Geltungsbereichsgrenze ca. 30 m hinter der Sporthalle vorbei, umfaßt die Gebäude "Am Eselpfad" und an der Sensetalstraße und führt bis zum Bahnübergang
- im Norden  
schließt der Geltungsbereich den Kindergarten, den heutigen Spielplatz und Park sowie die Gebäude zwischen Spielplatz und Hauptstraße ein.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde vom Mai 1984 weist den Bereich an der Sensetalstraße, am Eselpfad und zwischen Spielplatz - Hauptstraße als Wohnbaufläche aus.

Das Areal im Süden zwischen Hochspeyerbach, Bahntrasse und Sporthalle und der äußerste nordwestliche Geltungsbereich, hinter den Gebäuden der Sensetalstraße ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Sporthalle, Schule, Kirche und Kindergarten werden als Gemeinbedarfsflächen, der Spielplatz/Park als Grünfläche deklariert.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes zeigt die bebauten Gebiete zwischen Hirschgasse und Gemeinbedarfsfläche bis in Höhe des Spielplatzes als "gemischte Bauflächen". Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz vom Oktober 1985 weist das Gebiet als Siedlungsbereich Wohnen - Bestand - aus.

#### 4. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Weidenthal ist als Dorferneuerungsgemeinde anerkannt.

Als Weiterführung und in Ableitung dieser Planung läßt sie für den unmittelbaren Ortskern Bebauungspläne erstellen.

Diese sind notwendig, um eine gezielte Lenkung der Neubau- und Umbaumaßnahmen im Ortskern zu gewährleisten.

Das vorliegende Teilgebiet zeigt den großen nordwestlichen Teilbereich des Gesamtbebauungsplanes. Das Areal ist zum größten Teil bereits bebaut.

Der Bereich um den Kerweplatz wird als Dorfmitte anerkannt. Er bedarf aber einiger Umgestaltung, um ihn als Verbindungs- und Treffpunkt während des ganzen Jahres aufleben zu lassen.

Der Bebauungsplan weist kleinere Neubauf Flächen aus. Er ermöglicht eine geordnete Auffüllung der Baulücken und schreibt den Bestand und die Erweiterungsflächen fest.

Damit ist für die Erhaltung der äußeren Gestalt des Dorfes und das dörfliche Leben ein wichtiger Schritt vollzogen.

## 5. Gebietstypisierung und Zielvorstellung

Das Plangebiet läßt sich in zwei Bereiche gliedern:

- a) das Areal westlich der Hauptstraße mit dem Kerweplatz und den Gemeinbedarfseinrichtungen
- b) das Areal entlang der Langentalstraße vom Spielplatz bis zum Bahnübergang

### 5.1. Bebauung und Nutzung

Im Bereich der Hauptstraße stehen die Gebäude zum größten Teil direkt an der Straße. Da die Flächen zwischen Hauptstraße und Speyerbach sehr schmal sind, erstreckt sich die Bebauung oft bis zum Bachufer, in einigen Fällen ist der Bach auch überbaut. Ein- bzw. Zweigeschossigkeit mit Satteldach charakterisieren die Bebauung.

Die alten Gebäude bedürfen einer Renovierung. Neue Baukörper weisen oft erhebliche Gestaltungsmängel auf.

Baulücken könnten zur Bedarfsdeckung von Neubauwünschen herangezogen werden.

Man findet hier viele mischgenutzte Gebäude und auch wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Sporthalle und Kirche.

Der Platz ist vollversiegelt und dient als Parkplatz und Kerweplatz. Die Neuordnung und Schließung der Marktplatzbebauung zur Hauptstraße sowie eine marktplatzgerechte Gestaltung des Platzes sind vorrangige Ziele.

Der Bereich zwischen Spielplatz und Bahnübergang wird vorwiegend als Wohnbaufläche genutzt. Die Langentalstraße wird verlegt, da der Bahnübergang zugunsten einer Straßenüberführung geschlossen wird. Die jetzige Langentalstraße wird Anliegerstraße mit Mischverkehrsfläche. Ein Fußgängertunnel unterführt den Bahnübergang.

Der Park- und Spielplatzbereich wird großzügiger gestaltet und wird als Kerweplatz nutzbar gemacht. Daneben befindet sich die Gemeindebedarfsfläche "Kindergarten".

## 5.2. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet wird über die Hauptstraße und die Langentalstraße sowie einige Sackgassen erschlossen und versorgt.

Die Hauptstraße wird als Bundesstraße Nummer 39 geführt. Sie erhält eine einheitliche Breite von 6,10 m. Lediglich im Bereich der Marktplatzrandbebauung ist sie 5,50 m breit (inklusive beidseitiger Rinnen von je 0,30 m). Straßenbäume im Bereich der Kirche und des Pfarrhauses werten den Straßeraum auf. Der Straßenumbau erfolgt entsprechend der Planung des Büros Haja (Mainz).

Die Trasse der neu geplanten Langentalstraße verläuft ca. 30 m südlich der jetzigen Straße, hinter der Bebauung. Diese im Hang liegende Straße ermöglicht eine Überführung der stark befahrenen Bahnstrecke Kaiserslautern - Mannheim

Folgende Fußwegeverbindungen bestehen bzw. werden ausgebaut: Hirschgasse Süd - Hirschgasse Nord, Markplatz - Turnhalle und zwischen Spielplatz und Kindergarten. Schmale Straßen erhalten eine Gestaltung, die eine Mischnutzung fördert.

Der Kerweplatz wird zum Marktplatz und Treffpunkt mit Parkmöglichkeiten ausgebaut, bei dem der freigelegte Hochspeyerbach wichtiges Gestaltungselement ist.

### 5.3. Grünordnung

Da das Gebiet im innerörtlichen Bereich liegt und zum größten Teil bebaut ist, sind nur einzelne landschaftliche Elemente hervorzuheben:

1) Der Hochspeyerbach wird zur Wiederherstellung des alten Ortsbildes im Bereich des Marktplatzes freigelegt, verlegt und durch Pflanzung von vereinzelt Baum- und Strauchsolitären (*Salix caprea*, *Salix viminalis*, *Salix aurita*, *Alnus glutinosa*, *Prunus padus*, *Sambucus nigra* und *Viburnum opulus*) raumwirksam begrünt.

Der Hochspeyerbach wird größtenteils von einer Buntsandsteinmauer eingefasst. In einigen Teilbereichen wurde sie durch eine Betonmauer ersetzt. Wo genügend Platz zwischen Mauer und Bach vorhanden ist, konnten sich Indisches Sprinkraut, Brennessel und Schwarzerle ansiedeln. Es ist anzustreben, den Hochspeyerbach in seiner ganzen Länge mit einer Buntsandsteinmauer einzufassen.

2) Die westlich vom Hochspeyerbach gelegene kleingliedrige Struktur der vorhandenen Kleingartenanlage mit Obstbäumen, die Gärten orientieren sich an der Parzellierung der Fläche, ist zu erhalten!

3) Der Marktplatz erfordert als Kommunikationspunkt im alten Dorfkern unbedingt eine Aufwertung. Für die Bepflanzung sind nur standortgemäße und landschaftsgerechte Baumarten zu verwenden.

- Folgende großwüchsige heimische Laubbäume kommen für die Bepflanzung des Marktplatzes in Frage:..

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanoides)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

4) Die Bepflanzung um die Kirche zeigt mit der Serbischen Fichte (*Picea omorika*), der Blaufichte (*Picea pungens glauca*) und der Atlaszeder ein landschaftsfremdes Erscheinungsbild. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Bäume kann das Fällen nicht empfohlen werden, lediglich die Blaufichte ist abgängig und ist durch einen heimischen Laubbaum zu ersetzen.

5) Der (vermutlich) alte Friedhof stellt, in Kombination mit dem Kinderspielplatz, mit seinem alten Baumbestand an Winterlinden (*Tilia cordata*), Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) Bergahorn (*Acer platanoides*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Birke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*) eine wichtige innerörtliche Grünzone dar, die es zu bewahren gilt!

6) Auffallend sind die vielen brachgefallenen Gärten in der Langentalstraße, was sich mit der Trassierung der neu geplanten Straße in Verbindung bringen läßt. Nach Bau der Straße sind die Freiflächen wieder als Garten zu nutzen.

7) Hinter den Häusern nördlich von der Langentalstraße steigt das Gelände steil an. Diese zum Teil mit Buntsandsteinmüerchen terrassierten Hänge werden, bzw. wurden als Obstwiese genutzt. Viele dieser Obstwiesen wurden bereits aufgegeben, es lassen sich erste Sukzessionsstadien ausmachen. Damit dieser charakteristische, die Siedlung umgebende "Obstbaumschleier" erhalten bleibt und der sich ausbreitende Wald zurückgedrängt werden kann, ist die Nutzung und Pflege der Obstwiesen aufrechtzuerhalten!

8) Die Hausgärten wirken in einigen Bereichen von Weidenthal als durchgehende Grünzone, die in ihrer Charakteristik nicht verändert werden darf. Die Hausgärten sind zumeist eine Kombination aus Zier- und Nutzgärten, wobei die Ziergärten sehr viele Koniferen, zumal Exoten (Atlaszeder, Koreatanne, Scheinzypressen etc.) aufweisen.

9) Die großräumige Ruderalfläche hinter der Sporthalle wird zumeist von Brennesseln, Solidago- oder Distelfluren begleitet - ein Zeichen für den eutrophen Zustand.

Neben Arten von Hochstaudenfluren und Beifußgesellschaften lassen sich auch erste Stadien einer Gehölzsukzession feststellen. Dieser Fläche kommt kein besonderer ökologischer Wert zu! Um die Etablierung von Gehölzpflanzen und damit das Vordringen des Waldes zu verhindern, ist eine jährliche Mahd mit Abtransport des Schnittgutes (um die Fläche "abzumagern") notwendig.

10) Die Erschließungsstruktur des Ortes wirkt stark gliedernd und gibt wesentliche Vorgaben für die Planung. Die leitende Funktion der in den Ort führenden Straßen ist durch Pflanzungen von Bäumen zu betonen werden.

Für einige Wohnstraßen bieten sich kleinkronige Bäume an:

Hahndorn	(Crataegus grus-galli)
Apfeldorn	(Crataegus carrierei)

Ansonsten können mittelgroße Bäume gepflanzt werden:

Feldahorn	(Acer campestre)
Rotblühende Kastanie	(Aesculus carnea)
Robinie	(Robinia pseudoalbus "monophylla")
Schwedische Mehlebeere	(Sorbus intermedia)

Von einer Anpflanzung von Linden (s. Kirchenvorplatz) im engeren Straßenraum ist abzusehen, da sie frische und offene Böden benötigen, sehr tausalzempfindlich sind und für Rotpustelbefall anfällig sind!

## 6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

### Städtebauliche Werte:

Bruttobauland	4,50	ha
Verkehrsfläche	1,00	"
Grünfläche (öffentl.)	0,03	"
" (privat)	1,00	"
Nettobauland	3,50 (2,50)	"
Gemeindebedarfsflächen	0,07	"
Neubaugrundstück	ca. 13,00	"

## Planungsrechtliche Festsetzungen



1. Geltungsbereich  
(§ ) Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

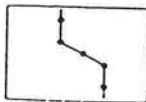


2. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



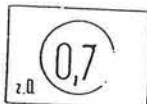
2.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



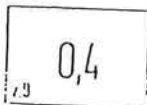
- 2.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.  
(§ 16, Abs. 5 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Bestimmungen nach Bauordnungsrecht (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.



- 3.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
z.B. GRZ 0,4

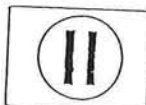


- 3.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
z.B. GFZ 0,7

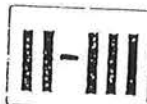
- 3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 17, und § 18 BauNVO)



3.3.1 Geschosszahl als Höchstgrenze



3.3.2 Geschosszahl zwingend

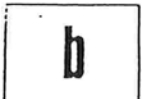


3.3.3 Geschosszahl als Mindest- und Höchstgrenze

4. Bauweise  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

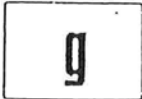


4.1. Offene Bauweise  
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)



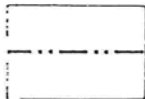
4.2. Besondere Bauweise  
(§ 22, Abs. 4 BauNVO)

Bei der besonderen Bauweise ist die seitliche Grnezbauung zum Nachbarn möglich.

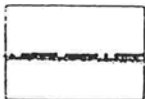


4.3. Geschlossene Bauweise  
(§ 22, Abs. 3 BauNVO)

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



5.1. Baulinie  
(§ 23, Abs. 2 BauNVO)



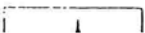
5.2. Baugrenze  
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

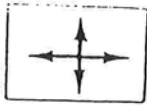
5.3. Stellung der baulichen Anlage

Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptkörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächenteile festgesetzt.

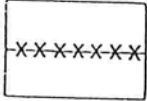


Ausrichtung der Baukörperlängsseite = Hauptfirstrichtung





keine Hauptfirstrichtung festgesetzt

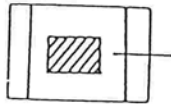


5.4. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage

6. Flächen für private Stellplätze und Garagen - Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

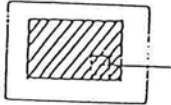


6.1. Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf speziell dafür vorgesehenen Flächen zulässig.



bzw. ohne Festsetzung

a) im Bauwich, jedoch nur auf einer Seite, u.a. als Einzel- oder Doppelgarage, unmittelbar an der Grundstücksgrenze (nur eingeschossig)



b) in baulicher Verbindung mit den Hauptbaukörpern

Der Abstand zwischen Garage und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mind. 5,0 m



6.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

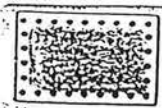
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf speziell dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Ausnahmeregelung

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann im Einzelfall ausnahmsweise gestattet werden, wenn öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen.

Öffentliche Belange stehen dann nicht entgegen, wenn die Nebenanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht errichtet werden kann und wenn die zulässige Grundflächenzahl durch die Anrechnung der Nebenanlage nicht überschritten wird.

7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



7.1. Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung



7.1.1. öffentliche Verwaltung



7.1.2. Schule



7.1.3. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Ge-  
bäude und Einrichtungen



7.1.4. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Ein-  
richtungen



7.1.5. Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Ein-  
richtungen



7.1.6. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Ein-  
richtungen

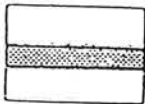


7.1.7. Post



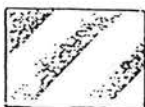
7.1.8. Feuerwehr

8. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrs-  
flächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



8.1. Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzung-  
linie

8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



8.2.1. Zweckbestimmung: Mischverkehr

Die in der Planzeichnung als "Verkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung" bezeichneten  
Flächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche  
ohne bauliche Trennung der verschiedenen Ver-  
kehrsarten zu gestalten und im Sinne des § 42  
Straßenverkehrsordnung zu benutzen.



8.2.2. Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  
Marktplatz



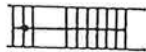
8.2.3. Zweckbestimmung: Fußweg



8.2.4. Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



8.2.5. Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

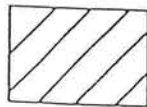


8.2.6. Treppenanlagen



8.3. Ein- und Ausfahrten  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Anschlüsse der Grundstückszufahrten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die öffentlichen Verkehrsflächen sind gekennzeichnet. Die Zufahrtsflächen sind ausschließlich an den festgesetzten Stellen zulässig, wobei begründete Verschiebungen möglich sind.



9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

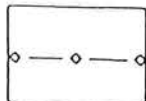
Die privaten Zuwegungen sind zugunsten der Anlieger mit Geh- und Fahrrecht und zugunsten der Erschließungsträger mit Leitungsrecht belastet.



10. Flächen für Versorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

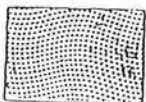


10.1. Zweckbestimmung: Elektrizität



11. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

11.1. Unterirdisch



12. Öffentliche und private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1. Öffentliche Grünflächen



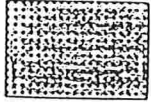
12.1.1. Zweckbestimmung: Sportplatz



12.1.2. Zweckbestimmung: Spielplatz



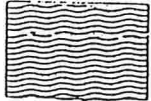
12.1.3. Zweckbestimmung: Festplatz  
Kommunikation und Parken



12.2. Private Grünflächen



12.2.1. Zweckbestimmung: Obstwiese und Grabeland



13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



13.1. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen:  
Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1. Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken sind unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur mit einer wassergebundenen Schotterdecke zulässig. Die Pflege der Grünfläche hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

15. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

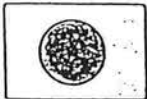
15.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten.  
Bei unabweisbar notwendigen Gehölzabgängen, z.B. innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzgruppen innerhalb des Plangebietes sind flächenbegrenzt dargestellt; die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach Augenschein in die Planzeichnung übernommen.

15.2. Besondere Pflanzfestsetzungen



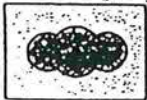
15.2.1. Anpflanzen von Einzelbäumen



15.2.2. Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen (z.B. Hecken) bzw. Bachrandgehölzen



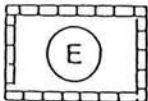
15.2.3. Erhaltung von Einzelbäumen



15.2.4. Erhaltung von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen bzw. Bachrandgehölzen

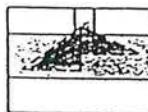
15.3. Mit dem Bauantrag sind Bepflanzungsplan bzw. Baumbestandsplan zur Genehmigung vorzulegen.

16. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 und 3 BauGB)



16.1. Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB)

17. Sonstige Planzeichen



17.1. Sichtwinkel

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsvorschriften)

### Anmerkung:

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, KFZ - Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 60 LBauO, Rh.-Pf. auch sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreien-Maßnahmen nach § 61 LBauO, Rh.-Pf.

1. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 5, LBauO, Rh.-Pf.)
  - 1.1. Dachform und Dachneigung
    - allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit mind. 30° Dachneigung und max. 55°
    - in begründeten Fällen können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden (nur bei gewerblicher Nutzung)
    - Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig, auch bei abweichender Neigung
    - sich gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen
  - 1.2. Dachgestaltung
    - Dachgauben sind allgemein zulässig, sie dürfen max. 2,5 m breit sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften max. 1/3 und bei Hausgruppen max. 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
    - Dacheinschnitte für Dachterrassen und Giebelloggien sind unzulässig.
  - 1.3. Fassadengestaltung
    - Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
    - Fassadenöffnungen sind in ihrer Proportion vertikal auszubilden. Fensteröffnungen mit horizontaler Abwicklung sind als stehende Formate zu gestalten.
    - Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.
    - Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

2. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen  
(§ 5, § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO, Rh.- Pf.)

- In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination mit höchstens 2,0 m Gesamthöhe zulässig:

- >lebende Hecken

- >Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung

- >Mauern mit Sandstein bis max. 1,0 m Höhe

- >Mauerpfeiler in Sandstein von max. 0,8 m

- Breite

- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis max. 2,0 m Gesamthöhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

3. Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen  
(§ 5, § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO, Rh.-Pf.)

- Befestigte Flächen  
Der Anteil, der von den Grundstücksfreiflächen für Zufahrten, Wege, Hofflächen, Terrassen u.dgl. befestigt wird, darf eine Fläche von max. 40 % betragen.
- Mülltonnenplätze  
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
- Abgrabungen zur Belichtung von ganz oder teilweise unter Gelände liegenden Fenstern sind unzulässig.