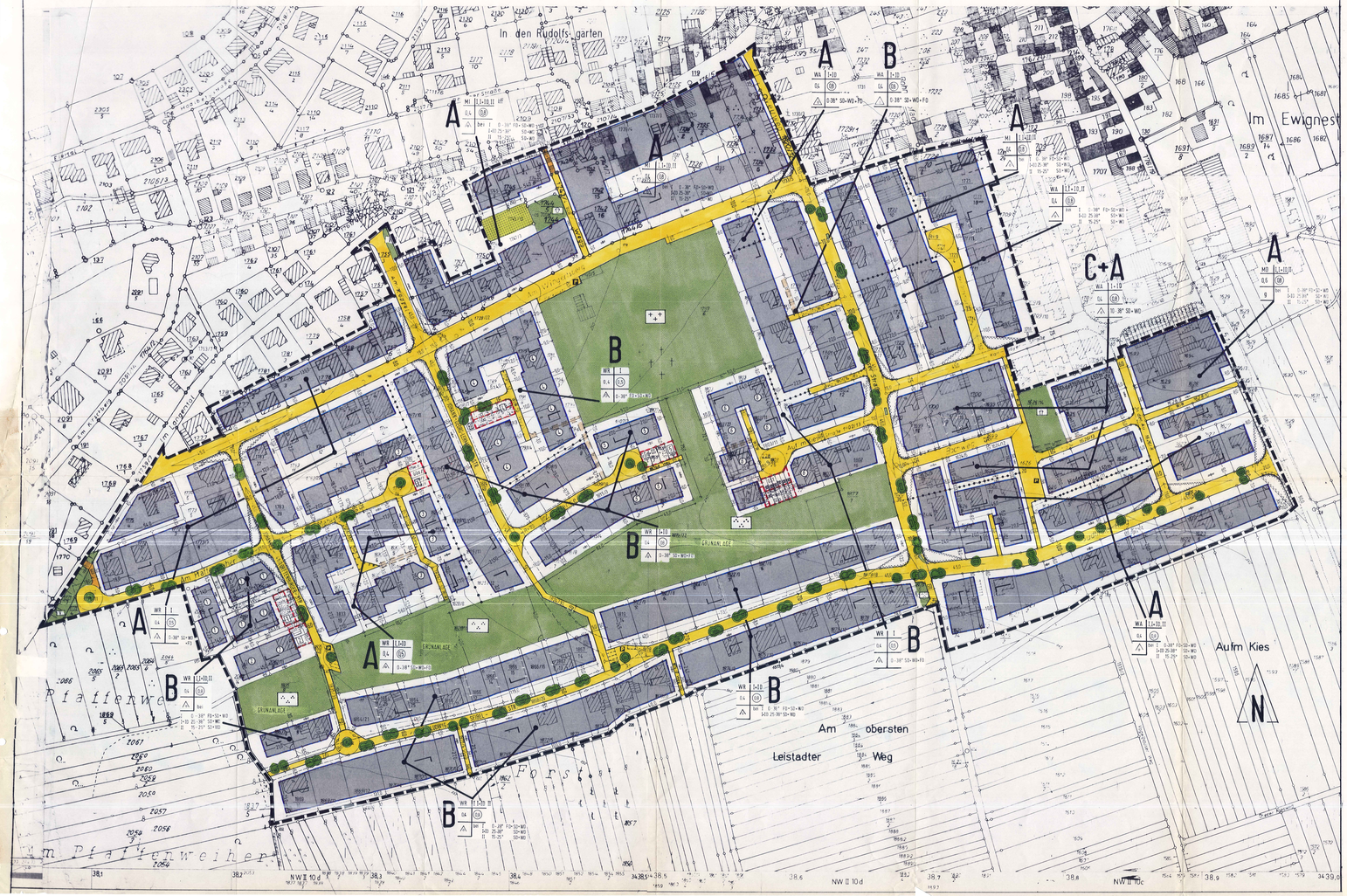
BEBAUUNGSPLAN WEISENHEIM AM BERG 'AM SOMMERBACH'



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Beb.Planes
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn
- Fussweg
- Wohnweg
- Parkplatz
- Ein- und Ausfahrverbot

(Gehweg, Fahrbahn, Fussweg, Wohnweg, Parkplatz: öffentliche Verkehrsflächen)

- Sichtfläche (von Bebauung freihalten, Anpflanzung max. 0,80 m hoch, gemessen von Strassenoberkante)
- Sichtdreiecke in den Ortsstrassen, gemessen in Strassenmitte, 15 m tief u. 3 m nach links und rechts, Einmündung 300-Trafo-Pfad: 1m L 50 - 20 m tief u. je 60 m nach links und rechts
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- ehemalige Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Stellung der baulichen Anlagen

- Ga — Einzelgarage
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GST — Gemeinschaftsstellplätze

(und deren Zufahrten) ①

- Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG
- KSP — öffentliche Kinderspielplätze
- P — öffentliche Parkanlage
- F — Friedhof
- Verkehrsgrün — Verkehrsgrün im Strassenraum
- Flächen für die Landwirtschaft
- Pflanzbindung
- Trafostation in Garagenbauweise (Pfalzwerke)

ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZU BAUGRENZEN

- Parallel
- rechter Winkel (90°)
- gestreckter Winkel (180°)

- MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — 1 Vollgeschoss
- I+D — 1 Vollgeschoss und 1 anrechenbares Dachgeschoss
- II — 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,5) bzw. (0,8) — Geschossflächenzahl
- A — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- B — Hausgruppen zulässig
- ⊗ — offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- A B C — Höhenlage der baulichen Anlagen / Höhe der Gebäude — s. zusätzliche textl. Feststg.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG / DACHFORM

FORMSCHEMA DER FESTSETZUNGSSCHABLONE

FD = Flachdach, SD = Satteldach, WD = Walmdach

M 1:1000

TEXTL. FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind sowohl die Zeichnung in Verbindung mit der Zeichenerklärung als auch die zusätzlichen textlichen Festsetzungen.

Zusätzliche textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bei offener Bauweise beträgt die Mindestgrösse der neu zu bildenden Grundstücke ca. 600 m², mit Ausnahme der Grundstücke mit Einschrieb: Mindestgrösse 450 m² (§ 9 Abs. 1 Nr 3 BBauG)
2. Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO gelten nur im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit den Vorschriften der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
3. Die Erdgeschossfussbodenoberkante der Gebäude, gemessen in Grundstücksachse, darf höchstens 0,60 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen. Die Grundstücksachse liegt in der Mitte der Baugrundstückstiefe parallel zur Strasse bzw. Erschliessungsweg.
   Alternativ darf die Erdgeschossfussbodenoberkante in den mit
   - A gekennzeichneten Bereichen höchstens 0,60 m
   - B gekennzeichneten Bereichen höchstens 0,20 m

   über der Oberkante der Strasse bzw. des Erschliessungsweges liegen. Maßgebend ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Strassenbegrenzungslinie.
   Ausgenommen sind mit bejahbaren Geländeprofilen zu versehen. (§ 9 Abs 2 BBauG)
4. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders festgesetzten Flächen, sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Massgabe der Vorschriften der LBauO diese Gebäude entlang der seitlichen Grundstücksgrenze auch ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes zulässig. Innerhalb der besonders festgesetzten Flächen für Garagen darf uneingeschränkt an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. (§ 9 Abs 4 BauNVO)
5. Die in Nr. 4 genannten Gebäude dürfen zur Strasse bzw. zur Erschliessungsweg nur eingeschossig in Erscheinung treten. (§ 9 Abs 3 BauNVO)
6. Leitungsrechte sind zugunsten der öffentlichen Erschliessungsträger und der Grundstücke, deren Erschliessung sie dienen, festgesetzt. (§ 9 Abs 1 Nr 21 BBauG)
7. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind und deren Nutzung und Gestaltung dienen. (§ 9 Abs 1 Nr 15 BBauG)
8. Die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) gliedern sich in:
   - Wohnstrasse
   - verkehrsberuhigte Wohnstrasse
   - Wohnweg

   Die verkehrsberuhigten Wohnstrassen und Wohnwege sind entsprechend zu gestalten.
9. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG). Die Bepflanzung hat mit schnellkronigen einheimischen Laubbäumen zu erfolgen. Es werden die in II.3 genannten Arten empfohlen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 123 BauO)

1. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Dächer sind mit dunkelbraunen, naturroten witterungsbeständigen eingefärbten Ton- oder Zementfalz- oder Pfannenziegeln oder Faserzementplatten - Kurzwellplatten einzudecken. (§ 123 Abs. 1 LBauO)
2. Die Schnittlinie von Aussenwandfläche und Dachfläche darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 20 cm über der Oberkante der Decke über den obersten Geschoss liegen. (§ 123 Abs 1 LBauO)
3. In den mit C bezeichneten Bereichen ist die Höhe der Gebäude auf 7,00 m beschränkt. Messpunkte sind die Oberkante des Fussbodens des niedrigstgelegenen Wohnraumes und der Dachfirst. (§ 123 Abs 1 LBauO)
4. Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. (§ 123 Abs 1 LBauO)
5. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdächern zu versehen. Die zulässige Höhe der Garagen richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung (2,60 m). Gemeinschaftsstellplätze und Stellflächen vor Gemeinschaftsgaragen sind jeweils einheitlich mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster anzulegen. (§ 123 Abs 1 LBauO)
6. Bei Grundstücken in der Hanglage sind entlang der Strassenbegrenzungslinie bis zur Gebäudeflucht Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zur Oberkante der Strasse bzw. des Erschliessungsweges zulässig. (§ 123 Abs 5 LBauO)
7. Grundstückseinfriedungen gegen Strassen und Erschliessungswege dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. (§ 123 Abs 7 LBauO)
8. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Strassenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind gärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschpflanzen sowie Einzelbäumen zu gestalten. Bei Baumpflanzungen soll Laubbäumen der Vorzug gegeben werden. (§ 123 Abs 5 LBauO)

   Es empfehlen sich schnellkronige Bäume wie

   Acer Campestre (Feldahorn)
   Corylus Columa (Baumhasel)
   Prunus Orientalis (Mandel)
   Japanische Prunusarten (Jap. Zierkirsche)
   Crataegus Monoogyna (gefüllt blüh. Rotdorn)
   Kermesina Plena
9. Vor den Garagen ist eine PKW-Stellfläche von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten. Die nicht durch Einfriedungen zum öffentlichen Strassenraum hin abgetrennt ist. (§ 7 GarVO)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.7.1986 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am 11.7.1986
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch ..... Anhörung am 14.10.1986 gem. Protokoll
4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 26.7.1986
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am 7.Aug.1986
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 11.Aug.1986 bis 11.Sept.1986 aus.
7. Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 8.8.1986 gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.
8. Der geänderte Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen am 8.8.1986 ..... Ortsbürgermeister
9. Genehmigungsvermerk gem. § 11 BBauG .....
10. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBauG erfolgte am .....

GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG

III. ÄNDERUNG ZUM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN 'AM SOMMERBACH'

VERFÜGG VOM 30.01.80, AZ 610-13/6/WEIBE-4/Kl-Th

ÄNDERUNG 01.12.83 / 16.02.84 / 01.07.86

2. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 29 Mai 1987 Az.: 610-13/6/3:01/Wo3ei-8/Kl.

Nach Dorfkreis, den 29 Mai 1987

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

Im Vertretung

(L.S.) Regierungsdirektor

Kreisverwaltung Bad Dürkheim

ARU-PLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR / RAUM- U. UMWELTPLANUNG
R. BACHLER A. BENDER K. MECKLER
WISSENSCHAFTLICHE U. KÜNSTLERISCHE BERATUNG
DR. ING. H. DENNHARDT
PROF. DIPL-ING. H.S. WÜST
KAISERSLAUTERN RICHARD WAGNERSTRASSE 67
TELEFON 0631/61036-37

Amtsplan