BEBAUUNGSPLAN WEISENHEIM AM BERG 'AM SOMMERBACH ÄNDERUNG IV

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn
- Fussweg
- Wohnweg
- Parkplatz
- } öffentliche Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrverbot
- Sichtfläche (von Bebauung freihalten, Aufpflanzung max. 0,80 m hoch, gemessen von Strassenoberkante)
- Sichtdreiecke in den Ortsstrassen, gemessen in Strassenmitte, 15 m tief u. je 95 m nach links und rechts. Limbenbaum 500-Linden-Allee im 5 x 5 m - 20 m tief u. je 60 m nach links und rechts
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- ehemalige Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- WA, SO, GEMB und GEMBGEBIET IM BESONDERE FÄLLEN
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Stellplätze der baulichen Anlagen
- GA Einzelgaragen
- GGA Gemeinschaftsgaragen } und deren Zuordnung
- Gemeinschaftsstellplätze
- Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- KSP öffentliche Kinderspielplätze
- PL öffentliche Parkanlage
- FH Friedhof
- Verkehrsgrün — Verkehrsgrün in Strassenraum
- Flächen für die Landwirtschaft (Pflanzbindung)
- Trafostation in Garagenbauweise (Pfalzwerke)

ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZU BAUGRENZEN

- Parallel
- rechter Winkel (90°)
- gestreckter Winkel (180°)
- WD 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 Vollgeschoss
- I Vollgeschoss und 1 anrechenbares Dachgeschoss
- II Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl
- (0,4) GRZ Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- E Einzelhäuser zulässig
- D offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- AB C Höhenlage der baulichen Anlagen } s. zusätzliche textl. Festsetzg.
- FD Höhe der Gebäude
- FD = Flachdach, SD = Satteldach, WD = Walmdach

FÜLLSCHEMA DER FESTSETZUNGSSCHABLONE

TEXTL. FESTSETZUNGEN

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

Zusätzliche textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bei offener Bauweise beträgt die Mindestgrösse der neu zu bildenden Grundstücke ca. 600 m², mit Ausnahme der Grundstücke im Einschnitt. Mindestgrösse 450 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
2. Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO gelten nur im Fahren 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 Erschliessungswegs liegen. Messpunkt ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Strassenbegrenzungslinie.
   Die Baumtröge sind mit beplanbaren Geländeprofilen zu versehen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
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. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Die in Nr. 4 genannten Gebäude dürfen zur Strasse bzw. zur Erschliessungsstrasse nur einmeschossig in Erscheinung treten. (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
6. Leitungsrechte sind zugunsten der öffentlichen Erschliessungsträger und der Grundstücke, deren Erschliessung sie dienen, festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
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 BauGB)
8. Die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) gliedern sich in:
   - Sammelstrasse
   - verkehrsberuhigte Wohnstrasse
   - Wohnwege

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 (4) BauGB I. V. MIT § 86 LBauO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO)

1.0 Dächer

1.1 Dachform

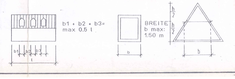
Die Zulässigkeit der einzelnen Dachformen Flachdach, Satteldach und Walmdach ist jeweils in den Nutzungsschablonen zu den einzelnen Baugebieten gesondert festgesetzt.
Auf Garagen sind Flach-, Pult-, und Satteldächer zugelassen.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung in den einzelnen Baugebieten ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgelegt. Innerhalb einer geschlossenen Hausgruppe müssen Dachneigung und Dachform gleich sein. Satteldächer auf Garagen sind in der Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen. Pultdächer auf Nebengebäuden sollen sich ebenfalls der Dachneigung des Hauptgebäudes angleichen.

1.3. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster

Folgende Formen von Dachgauben sind zulässig. Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben. Die Breite einer Dachgaube darf maximal 1,50 m betragen. Bei Dreiecksgauben ist dieses Maß in der mittleren Höhe zu nehmen. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite aller Dachgauben (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) maximal 1/2 der zugehörigen Traufenlänge betragen.



Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Höhe und in gleichem Material auszuführen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten.

- Vom Ortgang, Graten und Kehlen mindestens 1,50 m. Die Abstände sind an der größten Ausdehnung zu messen.
- Von der unteren Begrenzung des Dachüberstandes bzw. der Fläche und vom First mindestens 0,75 m. Die Abstände sind in der Vertikalen zu messen und an der größten Ausdehnung der Gaube zu nehmen.

Satteldach- und Schleppgauben haben stehende Formate einzuhalten, d. h., ihre Höhe (siehe Zeichnung) ist stets größer als ihre Breite.

Dacheinschnitte und andere aufwasten als Dachgauben sind unzulässig.

1.4. Zulässigkeit von Dachflächenfenstern

Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Dachfläche zugelassen. Für die Abstände zu Ortgang, First und Traufe gelten die Regelungen des Punktes 1.3. (Dachgauben) entsprechend.

Die Fensterflächen von Dachflächen dürfen eine Fläche von 1,0 qm je Fenster nicht überschreiten. Liegende Fensterformate (breite größer Höhe) sind unzulässig.

Für Fensterverglasungen ist nur unreflektierendes Glas zugelassen. Fensterelemente mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zugelassen. Holz, Kunststoff oder dunkel eloxiertes Leichtmetall können Verwendung finden.

1.5. Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht mehr als 0,4 m und am Ortgang bei freistehenden Gliedern maximal 0,20 m betragen. Traufverschalungen mit Ausnahme einer Traufbohle sind unzulässig. Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

2.0 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Bei Grundstücken in der Hanglage sind entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zur Gebäudefläche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zur Oberkante der Straße bzw. des Erschließungswegs zulässig. (§86 (5) Nr. 3 LBauO).

Grundstückseinfriedungen gegen Straßen und Erschließungswege dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO).

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind gärtnerisch als Rasenflächen mit kodrem Staudenbeet und Bäumen zu gestalten. Bei Baumpflanzungen soll Laubbäumen der Vorzug gegeben werden (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO).

Es empfehlen sich schmalkronige Bäume wie:

- Acer Campestre (Feldahorn)
- Corylus Colurna (Baumhasel)
- Prunus Orientalis (Mandel)
- Japanische Prunusarten (Jap. Zierkirsche)
- Crataegus Monogyna (gefüllblüh. Rotdorn)
- Kermesina Plena

Vor den Garagen ist eine PKW-Stellfläche von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten, die nicht durch Einfriedungen zum Öffentlichen Straßenraum hin abgetrennt ist.

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 05.05.1989 angezeigt.
Mit der Erklärung vom 31.05.1989 Az.: 610-6183.5-01 Wei Bw.-Nr.16-34 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 31.05.1989
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Im Auftrag
(Eichner)

VERFAHRENSDATEN

- Der Gemeinde- / Stadtrat hat am 02.04.1987 die Aufstellung / Änderung / Erweiterung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinde- / Stadtrat hat nach § 3 BauGB am die Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentliche Auslegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde am durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über schließlich 14 Tage lang vom 16.04.1987 bis einschließlich 04.05.1987 während der Sprechstunden der Gemeinde / Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.3.1987 (Ort) mit ortsüblicher bekanntgegeben worden.
- Während der Auslegung des Planentwurfs wurden 19 Bedenken und Anregungen vorgebracht. Über die Sitzung des Gemeinde- / Stadtrates vom 28.04.1989 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Bürgerschaft wurde am 2.5.1989 ortsüblich.
- Der Gemeinde- / Stadtrat hat nach § 10 BauGB am 28.04.1989 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Weisenheim am Berg, – 5. Mai 1989.
Bürgermeister

- Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.
  , den 26.6.1989
  Ortsbürgermeister

- Die Satzung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind nach § 12 BauGB am 23.6.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48, BS 213-19; Zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05. April 1991 (GVBl. S. 118)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG

BEBAUUNGSPLAN 'AM SOMMERBACH -ÄNDERUNG IV-'

2. Ausfertigung			Amtsplan
PLAN-BEZEICHNUNG			
GRÖSSE / INDEX	183 / 71	MASSTAB	1:1000
		PLAN NR.	
		BEZEICHNET	DATUM
		GEÄNDERT	DATUM

8/92 J/Sk.

MECKLER + PARTNER
STÄDTEBAU ARCHITEKTUR UMWELTPLANUNG
BICHWEIER WAGNER STR. 52 6750 KAISERSLAUTERN