

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§11-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl §19 Abs.1 BauNVO

GFZ 0,8 Geschöfflächenzahl §20 Abs.2 BauNVO

TH=7,0m bergs. 4,5m talwärts Höhe baulicher Anlagen §18 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22,23 BauNVO

0 offene Bauweise §22 Abs.1+2 BauNVO

— Baugrenze §23 Abs. 1+3 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGBpa

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigte Wohnstraße

GRÜNFLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

— öffentliche Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB

— Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB

— Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

1 2 Nutzungsschablone

1-Gebietsart
2-Zahl der Vollgeschosse
3-Grundflächenzahl
4-Geschöfflächenzahl
5-Bauweise
6-Rechnung/dachform
7-Höhe baulicher Anlagen

2500 Maßangabe in Meter

— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

— entfallende Grundstücksgrenzen

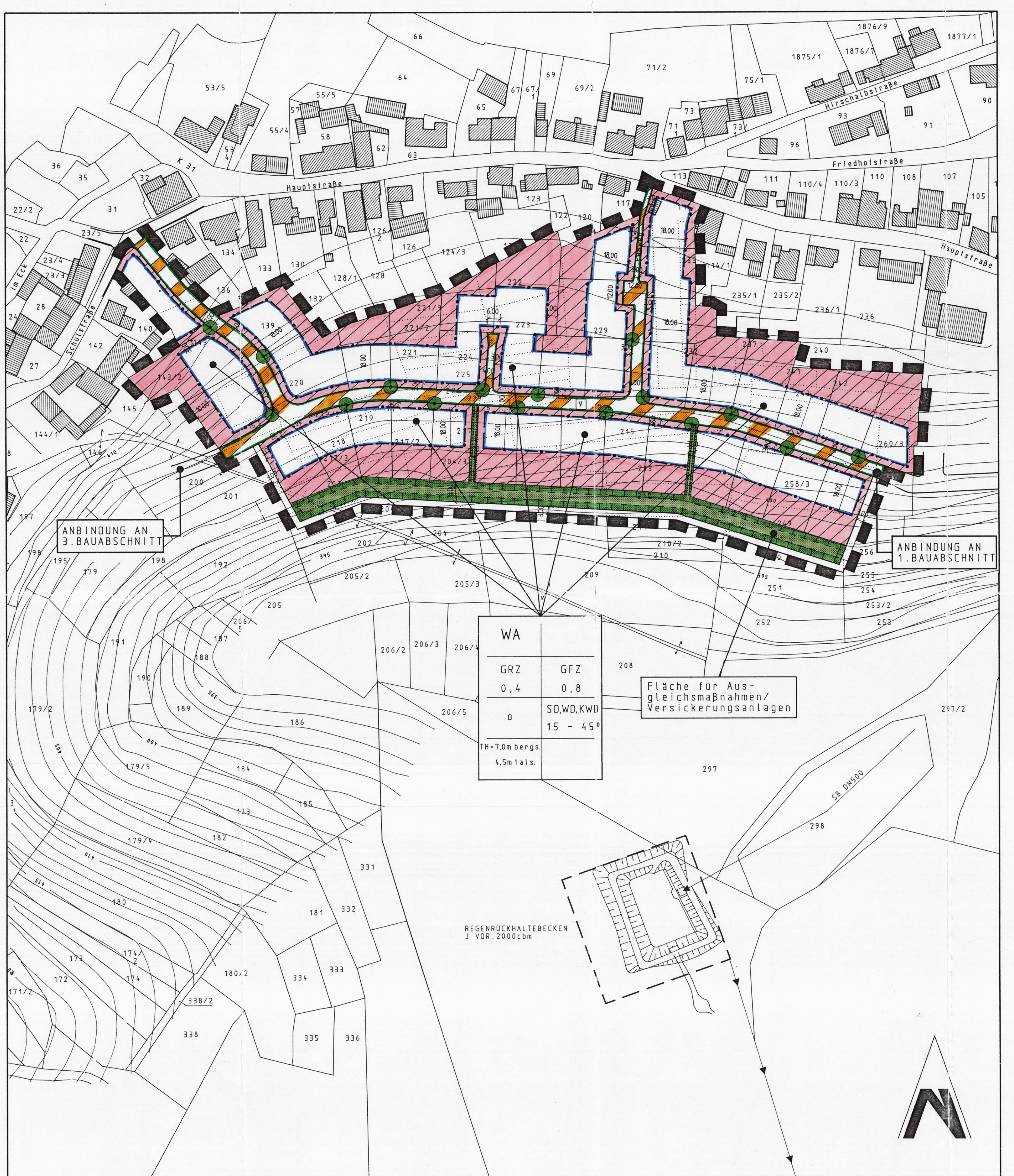
BESTANDSERLÄUTERUNGEN

1234 Flurstücknummern

— Flurstücksgrenzen

— vorhandenes Gebäude

45 Höhenlinien



TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§11-15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle im §4 BauNVO genannten Einrichtungen. Ausnahmen sind zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHLEN/GESCHÖSSFLÄCHENZAHLEN

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Bei einer 2-geschöbigen Bauweise darf die Dachneigung max. 35° betragen, wobei kein Anlecken/Trampeln zulässig ist.

HOHE BAULICHER ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlage wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Traufhöhe (TH) von max. 4,5 m talwärts und 7,0 m bergwärts, gemessen ab Straßenebene, festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einer 2-geschöbigen Bauweise darf die Dachneigung max. 35° betragen, wobei kein Anlecken/Trampeln zulässig ist.

1.3 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß §22 Abs.2 BauNVO "offene Bauweise" festgesetzt.

1.4 NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO nicht errichtet werden.

1.5 STELLPLÄTZE (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nicht errichtet werden. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB i.V.m. §17a BauGB, §9,5 LPfIG)

Die im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ausschließlich mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Flächen sind zur Versickerung des Oberflächenwassers Versickerungsmulden anzulegen, in die die Oberflächenwasser der Grundstücke und die Straßenwasser eingeleitet werden.

Zum Ausgleich der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden die in Anlage 1 des Landespflegerischen Planungsbeitrages beschriebenen Maßnahmen im Forst im Auftrag der Gemeinde durchgeführt. Die beschriebenen Pflegemaßnahmen werden von der Forstbehörde durchgeführt.

Zusätzlich stellt die Ortsgemeinde Geiselberg im 1. Quartal 1996 196 hochstämmige Obstbäume zur Verfügung. Die in der Anlage 2 des Landespflegerischen Planungsbeitrages aufgeführten Personen verpflichten sich die von der Gemeinde gelieferten Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.

Die im Plangebiet bestehenden Obstbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Die ausgeführten Begrünungsmaßnahmen sind von der Unteren Landespflegebehörde abzunehmen. Dazu muß spätestens ein halbes Jahr nach Anzeige der Bauvollendung ein entsprechender Antrag gestellt werden.

Die Anlage und die Unterhaltung/Pflege der Grünanlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

PFLANZLISTE

Zur Anpflanzung sollen in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde überwiegend nachfolgend genannte Gehölze kommen, wobei eine Ergänzung durch Bodendecker zulässig ist. Als Arten sind zu verwenden:

Sträucher A: (Str. 2xv bzw. 2), Pflanzabstand 1,0m, in Gruppen von 3-6 Stück einer Art)

Berberitze
Heckenkirsche
Brombeere
Liguster
Himbeere
Besenjohanniskraut

Berberitze vulgaris
Lonicera xylosteum
Rubus fruticosus
Ligustrum vulgare
Rubus idaeus
Cytisus scoparius

Sträucher B: (Str. 2xv; Pflanzabstand 2,0m, in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)

Hassel
Pfaffenhütchen
Heckenrose
Roter Holunder
Weißdorn
Schwarzdorn
Schneeball
Kornelkirsche
Hartleig

Corylus avellana
Eunymus europaeus
Rosa canina
Sambucus racemosa
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Viburnum opulus
Cornus mas
Cornus sanguinea

TEXTFESTSETZUNGEN

Bäume C: (Hochstamm 2xv mind. 12-14; Pflanzabstand 5,0m in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)

Feldahorn
Edelkastanie
Mehlbeere
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Spitzahorn
Rohkornel
Bergahorn
Sommerlinde
Stilleiche
Traubeneiche
Winterlinde

Acer campestre
Castanea sativa
Sorbus aria
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Acer pseudoplatanus
Tilia platyphyllos
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata

Kletterpflanzen D:

Waldrebe
Efeu
Clematis vitalba
Hedera helix

Die Bäume sind vorzugsweise entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu pflanzen, unter Beachtung des Nachbarrechts.

Die Einteilung bzw. Zonierung hat je nach Breite der festgesetzten Pflanzflächen zu erfolgen; Bäume (C) sind mit Sträuchern (A) zu unterpflanzen.

1.7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG §9 Abs.1 Nr.16,20 BauGB

Das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist gemäß §2 Abs.2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Als Nachweis ist daher eine Entwässerungsplanung aufzustellen und mit der Fachbehörde abzustimmen, die in Abhängigkeit von der örtlichen Situation in der Reihenfolge:

- dezentrale Versickerung und flächenhafte Rückhaltung
- zentrale Versickerung
- Ableitung in ein Gewässer
- Mischformen der o.g. Möglichkeiten

Die Entwässerung sicherzustellen. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisterne, Gartenteich) und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu nutzen. Ggf. ist die Notwendigkeit einer Entkalkung zu prüfen.

In Abhängigkeit von den Untergrundverhältnissen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Versickerungsmulden anzulegen. In diese Mulden werden die Oberflächenwasser der Grundstücke und die Straßenwasser eingeleitet werden.

Zum Schutz gegen Vernässungen sind Unterkellerungen in Form wasserdichter Wannen o. ä. anzubilden.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalsystem oder in ein Gewässer ist nicht gestattet.

MULDENVERSICKERUNG

Die Muldenversickerung ist eine Variante der Flächenversickerung, bei der eine zeitweilige Speicherung des Niederschlagswassers in einer Mulde möglich ist.

Skizze:

TEXTFESTSETZUNGEN

1.1 SONSTIGE REGELUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 BRANDSCHUTZ

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge beträgt 18 l/s, über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestinjektionsdruck von 1,5 bar. Mindestens die Hälfte der notwendigen Löschwassermenge ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu gewährleisten.

ZUFAHRTEN/FLÄCHEN FÜR BRANDBEKÄMPFUNG

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Zufahrten und Bewegungsräume für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfung- und Rettungsgeräte zu achten.

3.2 FESTSETZUNGEN BZGL DER LANDESTRASSE/KREISSTRASSE

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE REGRESSANSPRÜCHE

Die Bauanträge der K 31 werden von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes bei der derzeitigen Straßenführung und derzeitigen Ausbaustufe freigestellt.

3.3 PFLANZFLÄCHEN IN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN

Bei der Absteckung/Festlegung der Pflanzflächen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist die zuständige Bezirksstelle der Pfalzwerke AG zu befragen.

3.4 ALTLASTEN (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

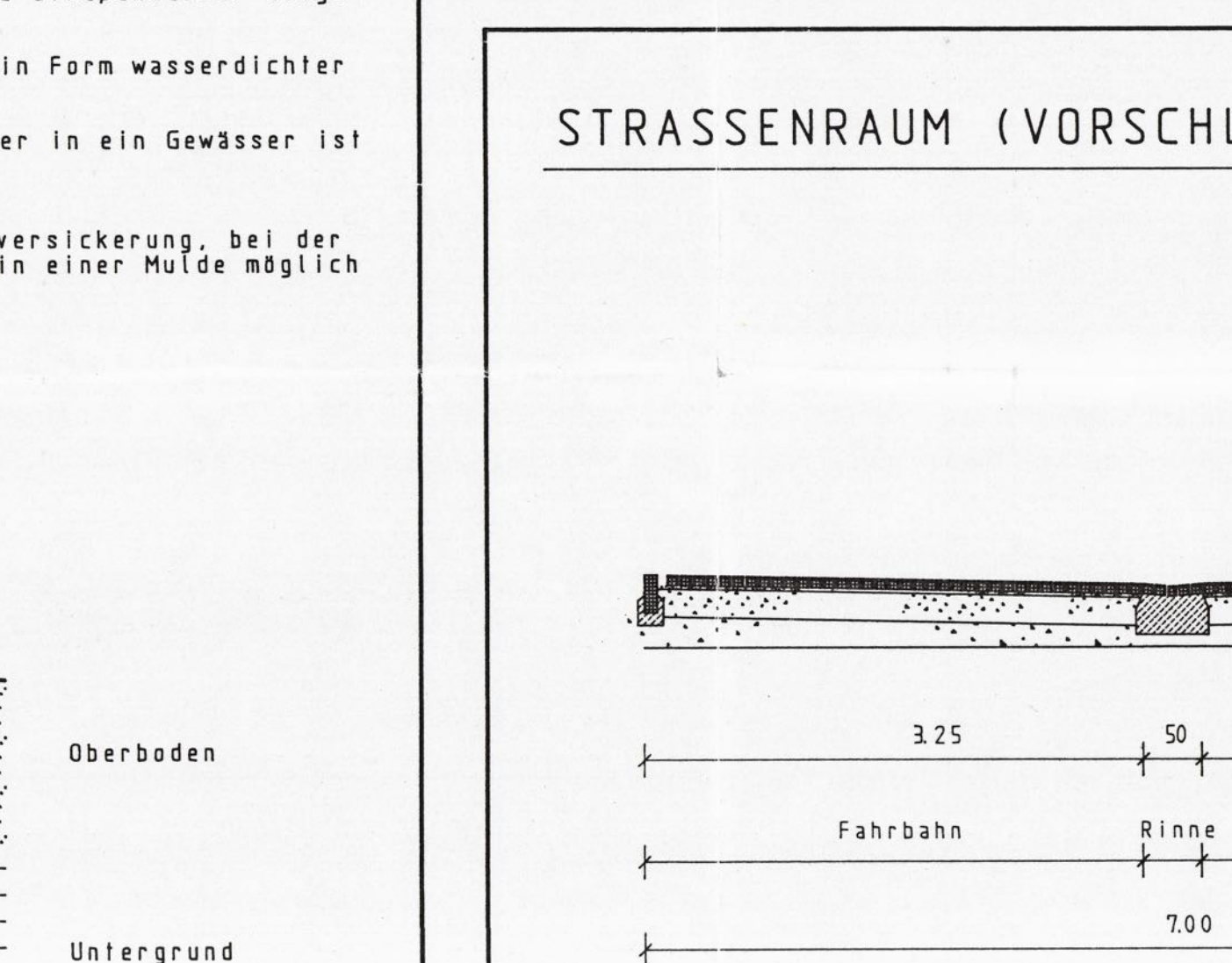
ALTBÄUWERKUNGEN

Der Träger der Bauleitplanung ist verpflichtet, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Das Altlastenverzeichnis Rheinland-Pfalz liegt für den Landkreis Pirmasens vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altablagerungen nicht bekannt.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§24 Abs.5 GemO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000,- DM geahndet werden.



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253)

2. Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1988 (BGBl. I, S. 622)

3. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 50)

6. Landesbaubehörde Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)

7. Gemeindeverordnung (Ort Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

8. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Dez. 1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1995 (GVBl. 1995, S. 69)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB 25.11.1994

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 6.12.1994

3. Beteiligung der Bürger (vorgedruckte Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 20.6.1995

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von: 25.10.1995 bis: 15.12.1995

5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 16.4.1997

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 22.10.1997

7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 24.12.1997

8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 18.12.1997

9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung von: 5.1.1998 bis: 5.2.1998

10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 29.7.1998

11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 9.8.1998

12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 29.7.1998

13. Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB

14. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt 6.8.1998

15. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB 17.8.1998

Ortsgemeinde Geiselberg, den 13.10.1998

Bürgermeister

sdj plan Ingenieurgesellschaft mbH

hauptstraße 50
67761 waldenloch-burgalben
Telefon 06333/1051-1058
Telefax 06333/5060

ORTSGEMEINDE GEISELBERG

projekt

BEBAUUNGSPLAN "BÖRNERFELD" - 2. ABSCHNITT

planbezeichnung

GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

bearbeitet	gezeichnet	änderungen	name	datum
ZI/AB	LI	1.	AB	03/96
		2.	JE	06/97

datum	datum
10/1995	10/1995

maßstab	blattgröße	projekt-bez	plan-nr.
1 : 1000	158/59	BP - 106	

maßnahmesträger

planungsbüro

VERKEHRSPOLIZEI