

ZEICHENERKLÄRUNG

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 Bau NVO, § 9 Abs. 1 BauGB)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 Bau NVO, § 9 Abs. 1 BauGB)
0.4	GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO)
0.8	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO)
○	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 Bau NVO)
△	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSFLÄCHEN
—	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 Bau NVO) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	NICHT BEFESTIGTER WIRTSCHAFTSWEG
—	GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	AUFSCHÜTTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
—	ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
○	EINZELBAUM ANPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) u. Abs. 6 BauGB)
—	FAHRBAHN MIT GEHWEG
—	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
—	HOHENLINIE UNN
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR PFLANZEN, DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs. 4, und § 16 Abs. 5 Bau NVO)
—	SICHTFELD MAX. PFLANZHÖHE 0.80 M
—	BEREICH OHNE EIN-AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
TH. 6.50	MAXIMALE TRAUFGHOHE ÜBER VORHANDENEM GELANDE 6.50 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "JOHANNISKREUZER STR." GEM. § 9 DES BAUGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - 1.1 DAS BAUGEBIET IST EIN GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAU NVO (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG).
 - 1.2 IN DIESEM GEBIET SIND WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG, DIE ZU EINER BETRIEBSSTÄTTE ZUGEHÖRIG SIND, MIT DER ERRICHTUNG DIESER GEBÄUDE DARF JEDOCH ERST NACH FERTIGSTELLUNG DER BETRIEBSGEBÄUDE BEGONNEN WERDEN.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: FÜR BÜRO- UND WOHNGEBÄUDE IST EINE 2-GESCHOSSIGE BAUWEISE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT.
- BAUWEISE UND ABSTÄNDE: FÜR DAS GESAMTE BAUGEBIET GILT ALS FESTSETZUNG OFFENE BAUWEISE.
- GARAGE UND NEBENGEBÄUDE SIND MINDESTENS 5 M HINTER DER STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE NACH VORSCHRIFTEN DER LANDESBAUORDNUNG ZU ERRICHTEN. NEBENANLAGEN IN FORM VON GEBÄUDEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.
- DÄCHER, DACHRAUM UND DACHNEIGUNGEN: EIN- BIS ZWEIFESCHOSSIGE BÜRO- UND WOHNGEBÄUDE: FLACH-, SATTEL-, WALM- ODER VERDECKT ZU SATTELDACH, KEINE FESTSETZUNG DER DACHNEIGUNG. BETRIEBSGEBÄUDE: FLACHDACH, FLACHGENEIGTES DACH ODER SCHOTTDACH, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: FLACHDACH ODER DACHFORM DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEPAßT. DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEI WOHN- UND BÜROGEBÄUDEN ZULÄSSIG.
- DACHEINDECKUNGEN: AUßER BEI FLACHDÄCHERN SOLL EINE LANDSCHAFTSANGEPASSTE FARBE DES DACHDECKUNGSMATERIALS GEWÄHLT WERDEN.

X. KNEIßTÖCKE: auf der H. über Nr. 7 wird gestrichelt 7.3.95

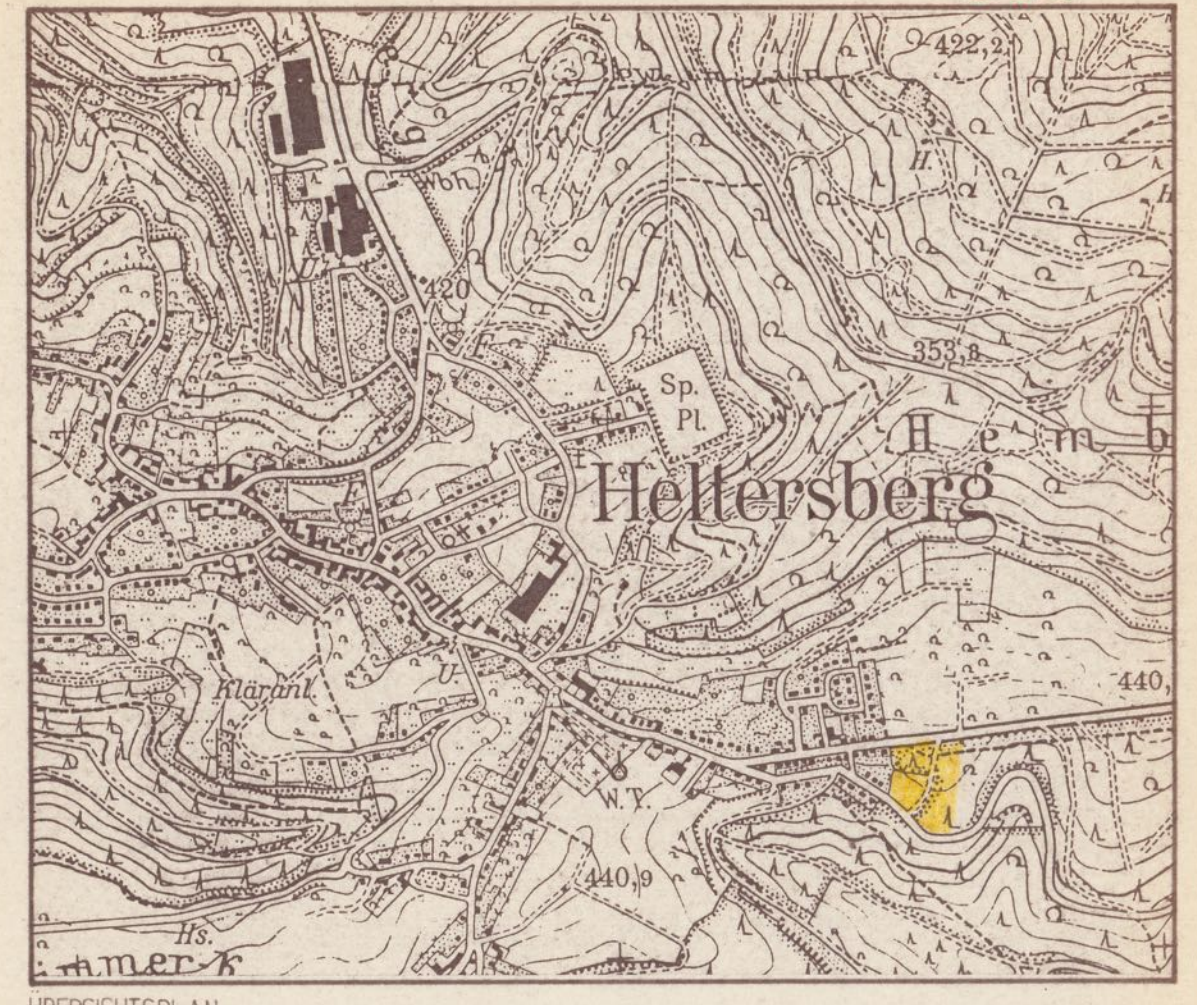
SIND NUR BEI EINGESCHOSSIGEN WOHN- UND BÜROGEBÄUDEN BIS ZU EINER HOHE VON 1 M ZULÄSSIG.
- EINFRIEDIGUNGEN: UM EINE LANDSCHAFTLICH NICHT STÖRENDE EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZU ERREICHEN, SIND NUR ZAUNANLAGEN ZULÄSSIG, HOHE BIS 2 M.
- GRÜNORDNUNG: ZUR LANDSCHAFTLICHEN EINBINDUNG DER GEWERBEFLÄCHEN SOLL IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSE EINE EINZELBAUMPFLANZUNG MIT ORTSTYPISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN VORGENOMMEN WERDEN, ERGÄNZT WERDEN DARF DIE BEPFLANZUNG MIT LANDSCHAFTSGERECHTEN, NIEDEREN HECKEN, IN DEN BAUANTRÄGEN SIND ANGABEN ÜBER DIE GRÜNPLANUNG DER FREIPLÄCHEN VORZUNEHMEN UND DIE BEPFLANZUNG AUSZUWEISEN. DIESE GRÜNPLANUNG WIRD IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN LANDESPFLEGEBEHÖRDE GEGENSTAND DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS. BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS: WELTHERIN SIND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GÄRTNERISCH ANZULEGEN, SOWEIT DIESE NICHT ALS ZUFÄHRTEN BENÖTIGT WERDEN.

- VERKEHRSREGELUNG: DER IM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGENE SICHTWINKEL IM EINMÜNDUNGSBEREICH DER ZUFÄHRTSSTRASSE IST ALS FLÄCHE VON JEGLICHER BEBAUUNG, SICHTBEHINDERNDEN BEWUCHS UND EINFRIEDUNG ÜBER 0,8 M, GEMESSEN ÜBER DER FAHRBAHNOBERKANTE L 499 FREIZUHALTEN. DEN STRASSENGRUNDSTÜCKEN SOWIE DEN STRASSEN EIGENEN ENTWÄSSERUNGSANLAGEN DER L 499 DÜRFEN KEINE ZUSÄTZLICHEN OBERFLÄCHEN - BZW. SONSTIGE WASSER ZUGELEITET WERDEN. DER STRASSENBAULASTRÄGER DER L 499 WIRD VON JEGLICHEN FORDERUNGEN HIN SICHTLICH EMISSIONEN (LÄRM) FREIGESTELLT.
- BEPFLANZUNG: ZUR DURCHGRÜNDUNG DES PLANGEBIETES WIRD ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSE EIN SANDSTREIFEN MIT BAUMPFLANZUNGEN HEIMISCHER GEHÖLZARTEN VORGESCHRIEBEN (FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN) GEM. AUSWAHL PFLANZLISTE DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG. DIE ANLAGE UND UNTERHALTUNG DER GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN GEHEN ZU LASTEN DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND SIND IN DER PFLANZPERIODE DURCHZUFÜHREN, DIE DER BAUVOLLENDUNG FOLGT.
- WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE: DIE BESEITIGUNG DER SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER ERFOLGT DURCH DEN IM STRASSENBEREICH VERLEGTE KANAL, DIESEM DÜRFEN DURCH GEWERBEBETRIEBE IN KEINER WEISE ÖL- ODER FETTHALTIGE ABWASSER ODER SONSTIGE, DIE UMWELT GEFÄHRLICHEN STOFFE ZUGELEITET WERDEN. OBERFLÄCHENWASSER DÜRFEN, SOWEIT SIE NICHT VERSCHMUTZT SIND, DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK ZUR VERSICKERUNG ZUGEFÜHRT WERDEN.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 14.2.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Bau GB).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 22.2.1991 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Bau GB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24.4.1991 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 Bau GB) ... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am / geprüft wurden. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom / mitgeteilt.
- Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 29.5.1991 in Form einer Anhörung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 Bau GB).
- Der Gemeinderat hat am 22.1.1991 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Bau GB). Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und baurechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 9.9.1991 bis einschließlich 3.10.1991 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Bau GB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.7.1991 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Bau GB). Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Bau GB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.7.1991 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 Bau GB). Während der Auslegung gingen ... Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am / geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom / mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Bau GB).
- Der Gemeinderat hat am 4.11.1991 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und baurechtlichen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Bau GB i.V. § 86 Abs. 1 BauGB). Heltersberg den 11.11.1991 *(Ortsbürgermeister) (Palin)*
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 29.5.1992 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 12 Satz 1, 2 und 3 Bau GB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und baurechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 4 Bau GB). Heltersberg den 25.5.1992 *(Ortsbürgermeister) (Palin)*

III. Fertigung 18.05.92



GEMEINDE HELTERSBERG
 BEBAUUNGSPLAN
 JOHANNISKREUZER-STRASSE
 MASSTAB 1:1000
 Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
 Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Pirmasens, den 18.05.92
 Kreisverwaltung Pirmasens
 Untere Landesplanungsbehörde
 I. A. *(Signature)*