

PLANZEICHENLEGENDE

der zeichnerischen Festsetzungen (gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV - 12/90)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

i.V.m. textlichen Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, 1.1.3. PlanzV)

0,8 2.1 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) als Höchstmaß (2.1. PlanzV)

0,4 2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) als Höchstmaß (2.5. PlanzV)

II 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) als Höchstmaß (2.7. PlanzV)

o 3.1 Bauweise offene Bauweise (3.1. PlanzV)

ED 3.2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (3.1.1. PlanzV)

□ 3.3 überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze (3.5. PlanzV)

■ 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

■ 4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3. PlanzV) Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

— 4.2 Straßenbegrenzungslinie

— 5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 6 BauGB, 8 PlanzV)

— 5.1 Hauptversorgungsleitung, oberirdisch

■ 6. Sonstige Planzeichen

■ 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB), (15.5 PlanzV).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 96 LBauO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

30°-40° 1. zulässige Dachneigung als Höchst- und Mindestmaß

SD, PD 2. nur Satteldächer und Pultdächer als zulässige Dachformen

C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

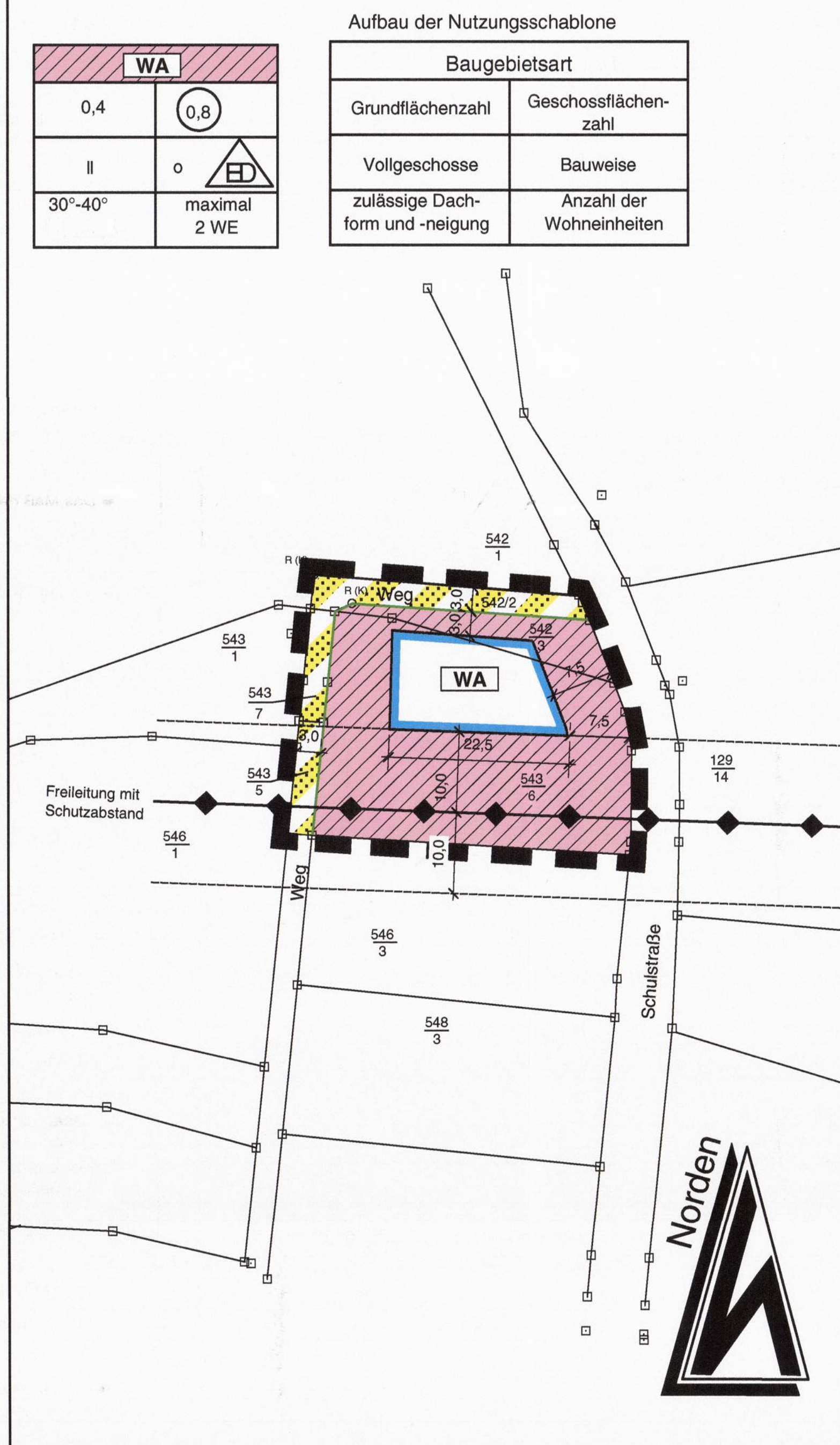
— 1. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

D. Weitere Erläuterungen

+ 1. Maßkette

+ 2. Maßangaben in Meter

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Hinweise:
 Bauherren haben im Vorfeld (Stadium der Vorplanung) ihre Vorhaben mit der Pfalzwerke AG abzustimmen, damit im Einzelfall überprüft werden kann, ob der durch die Schutzstreifenbreite vorgegebene maximale Abstand zur Freileitung verringert werden kann.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
 ● Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
 ● Zulässig sind Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 ● Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 ● Unzulässig sind Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

● Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
 Grundflächenzahl GFZ = 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) Z = II
 ● Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
 ● Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.
 ● Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 0,1 überschritten werden.
 ● Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
 ● Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung

1.3. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

● Die Anzahl von Wohnungen in Gebäuden wird auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) festgesetzt.

1.4. Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

● Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser.
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

● Die Stellung baulicher Anlagen wird freigestellt.

1.6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

● Im Plangebiet befindet sich ein Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,00 m, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

1.7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

● Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Festsetzungen für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Wohneinheit (einschließlich Besucherparkplatz).
 ● Ein Garagenstellplatz und der davor verbleibende Abstellraum (Zufahrt) können als notwendige Stellplätze angerechnet werden, sofern die Zufahrt eine Mindestdiefe von 5m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) aufweist.

● Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, sofern sich daraus keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aufgrund der Topographie oder der Baugrundbeschaffenheit (Fels) ergeben. Bei topographisch oder geologisch schwierigen Verhältnissen können Stellplätze und Garagen ausnahmsweise im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, sofern sich dadurch keine Beeinträchtigungen der Verkehrsverhältnisse ergeben.

1.8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

● Im Zuge des Straßenbaus kommen die Böschungen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.9. Oberflächenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 ● Das anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern bzw. kann als Brauchwasser genutzt werden. Weiterhin sind Stellplätze, Terrassen sowie die Zufahrt mit wasserundurchlässigen Materialien auszubilden.
 Bei den Kfz-Stellplätzen ist eine stärkere Befestigung einzelner Fahrspuren zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

● Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel sind ausschließlich entlang von Verkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von 1,20 m (gemessen ab der OK der angrenzenden Verkehrsfläche) zulässig.
 ● Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20m (gemessen ab OK Verkehrsfläche bzw. Gelände) nicht überschreiten.
 ● Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störenden Materialien ist entlang der Verkehrsflächen untersagt.

2.2. Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

● Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20m über der OK der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.

2.3. Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

● Zulässig sind alle Dachformen, die den festgesetzten Dachneigungen entsprechen. Flachdächer für Nebengebäude und Garagen können zugelassen werden.
 ● Die Dachneigungen werden mit 30-40° festgesetzt. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptbaukörper) unterordnen.

● Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

● Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen sind zulässig, wenn sie je Dachfläche die Hälfte der Länge des Firstes nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen.

● Kniestöcke dürfen die Höhe von 75 cm, gemessen von der OK Rohdecke bis zur UK Fußpfette, nicht überschreiten.

2.4. Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

● Im Bereich von Vorgärten und den zur Straße orientierten nicht überbauten Flächen überbaubarer Grundstücksflächen sind Abstell- und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie durch Bepflanzung oder Begrünung von Einfriedungen gegen jede Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind.

● Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit Hecken oder Sträuchern abzupflanzen. Eine Integration in die Gestaltung von Einfriedungen oder notwendige Stützmauern ist zulässig, wenn sichergestellt ist, daß freie Einblicke vom öffentlichen Straßenraum aus nicht möglich sind.

● Bei Eingriffen in die Gestaltung der Geländeoberfläche (Abtragungen, Auffüllungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

● Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bepflanzungen müssen mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft einbinden.

● Monoton aufgereichte Pflanzungen mit Nadelgehölzen (z.B. Tanne, Thuja occidentalis - Lebensbaum) und fremdartige Gestaltungsformen sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Heltersberg hat am 11.3.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schnepperfeld/Kehrgarten" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.3.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlichen Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.3.2007 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB). Durch die Fachbehörden wurden Anregungen vorgebracht, die am 11.3.2007 durch den Gemeinderat geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen Stellen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.3.2007 mitgeteilt.

4. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 22.10.-26.10.2007 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

5. Der Gemeinderat Heltersberg hat am 27.3.2007 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan einschließlich Textteil hat in der Zeit vom 27.3.2007 bis einschließlich 28.5.2007 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.3.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.3.2007 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen / gingen keine weiteren Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 11.3.2007 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.3.2007 mitgeteilt.

6. Der Gemeinderat Heltersberg hat am 11.9.2007 diesen Bebauungsplan einschließlich sämtlicher Anlagen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

7. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben entwickelt. Die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens i. S. d. § 10 Abs. 2 BauGB war daher nicht erforderlich.
 Heltersberg, den 7.10.2007
 Dienstseigel Ortsbürgermeister

8. Planzeichnung und Textteil stimmen mit dem Willen der Gemeinde Heltersberg überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet. **Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.**
 Heltersberg, den 7.10.2007
 Dienstseigel Ortsbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 17.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich Textteil in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
 Waldfishbach-Burgalben, den 17.10.2007
 Dienstseigel Bürgermeister

Ingenieurgemeinschaft für Städtebau & Architektur

- Ortsplanung
- Stadtplanung
- Fremdenverkehr
- Hoch- und Tiefbau
- Landschaftsplanung

isa

Projekt:
Bebauungsplan "Schnepperfeld/Kehrgarten" 1. Erweiterung
 Ortsgemeinde Heltersberg

Bauherr:	Änderungen	Bearb.	Datum
OG Heltersberg			
Planinhalt:			
Bebauungsplanentwurf			
Bearbeiter:	Gezeichnet:		
Jochum	Dechert		
Projektnummer:	Datum:	Stempel / Datum	
BP 51	Oktober 2003		
Blattnummer:	Maßstab:		
- 1 -	1:500		
Maßnahmenträger:	Ingenieurbüro:		
		Hauptstraße 46, 67716 Heltersberg	
		Tel. 06823/600 81 Fax: 600 82	