

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauVB

WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauVB

MI Mischgebiet §6 BauVB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 0,8 Geschöflächenzahl §20 Abs.2 BauVB

GRZ 0,4 Grundflächenzahl §19 Abs.1 BauVB

I-11 Zahl der Vollgeschosse §20 Abs.1 BauVB als Mindest- und Höchstgrenze

TH+7,00m Höhe baulicher Anlagen §18 Abs.1 BauVB als Höchstgrenze Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE §9 Abs.1 Nr.2 BauVB

offene Bauweise §22 Abs.1+2 BauVB

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze §23 Abs.1+3 BauVB

VERKEHRSFLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauVB

Planstraße Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg/Verbindungsweg

V verkehrsberuhigte Wohnstraße

GRÜNFLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.15 BauVB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

S Spielplatz

VA Fläche für Versickerungsanlagen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT §9 Abs.1 Nr.20,25 BauVB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauVB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauVB)

Anpflanzen z.B.

Bäume

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalten von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauVB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauVB

Nutzungsstabellone

1-Gebietsart

2-Zahl der Vollgeschosse

3-Grundflächenzahl

4-Geschöflächenzahl

5-Bauweise

6-Dachneigung/Dachform

7-Höhe baulicher Anlagen

Maßangabe in Meter

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

entfallende Grundstücksgrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BESTANDSERLÄUTERUNGEN

1234 Flurstücksummern

Flurstücksgrenzen

vorhandenes Gebäude

Höhenlinien

Böschungen

ORTSGEMEINDE HELTERSBERG

BAUGEBIET "SCHWARZBACHSTRASSE"



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Mahnungsgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MahnungG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April (BGBl. I, S. 622)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionslinien und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionslinien- und Wohnlandausweisungsgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des planinhaltlichen Planzusammenhangs (BauTPV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 8. März 1995 (GVBl. S.19)
- Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 3)
- Landespflegeplatz (LPI) in der Fassung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- 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)

TEXTFESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN GELTEN FOLGENDE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauVB i.V.m. §§1-15 BauVB)
Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauVB festgesetzt. Zulässig sind alle im §4 BauVB genannten Einrichtungen. Ausnahmen sind zulässig:
- für Teile des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach §6 BauVB festgesetzt;
- Zulässig im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfte- und Baugebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Eisvertriebsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauVB i.V.m. §16-21 BauVB)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschöflächenzahl (GFZ) wird für das Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet mit 0,8 festgesetzt.

1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.2 BauVB i.V.m. §16 Abs.3 BauVB)
Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet wird mit einer Traufhöhe (TH) von max. 7,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. In Teilbereichen wird die Traufhöhe (TH) auf 8,0 m festgesetzt.

1.4 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauVB und §22 BauVB)
In der Bauweise "offene Bauweise" festgesetzt.

1.5 NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauVB i.V.m. §14 Abs.1 BauVB)
Auf den nicht überdeckten Grundstücken dürfen Nebenanlagen i.S. des §14 BauVB, insbesondere Garagen nicht errichtet werden.

1.6 STELLPLATZE (§9 Abs.1 Nr.4 BauVB i.V.m. §12 BauVB)
In Bereich des Mischgebietes/Allgemeines Wohngebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

1.7 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauVB)
Die in der Planung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Kinderspielplatz zu gestalten und grünordnerisch anzulegen.

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauVB)
Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 (Landespflegegesetz) dar. In Hinblick auf den landespflegerischen Planungsbetrag (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) ist auf Durchgrünung und Randbegrenzung zu achten, um eine Entfremdung in die Landschaft zu gewährleisten.

ERSATZMASSNAHMEN
Zur Sicherung und ökologischer Wirksamkeit von Ersatzmaßnahmen verpflichtet sich die Gemeinde zur Pflanzung und dauerhaften Unterhaltung von 150 Obstbäumen bis spätestens Herbst 1995. Die Auslagen und Bindungen des landespflegerischen Planungsbetrages gemäß §17 LPfLG von Rheinland-Pfalz sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Sammelersatzmaßnahmen gemäß §3a Abs.1 Satz 2 BnStzG diesem zugeordnet.

ANLAGE VON VERSICKERUNGSHULSEN
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind zur Versickerung des Oberflächenwassers Versickerungsmulden anzulegen, in die die Oberflächenwasser der Grundstücke eingeleitet werden.

1.9 BEGRÜNNUNG/BEPFLANZUNG SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauVB i.V.m. §18 BauVB und §94.5 LPfLG)
BEPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Privatgrundstücken pro 150 qm Grundstücksfläche mind. ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes und in Anlehnung an die Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lokalisation kann im Ausnahmefall von der Planung abweichend, wenn es die bauliche Konzeption erfordert.
STRASSENRAUMBEGRÜNNUNG
Zur Einbindung der Verkehrsflächen werden entlang der Erschließungsstraßen entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan straßenbegleitend hochstämmige, mittel- oder großkronige Laubbäume in Anlehnung an die Pflanzliste festgesetzt. Die Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lokalisation kann im Ausnahmefall von der Planung abweichend, wenn es die bauliche Konzeption erfordert.
BESTANDSERHALTUNG
Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen.
DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHMEN
Die Begründungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich und auf den privaten Ausweichflächen sind nach dem genehmigten Plan in der Pflanzliste durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Abgängige Pflanzen sind entsprechend ihres Typs zu ersetzen.
VERANTWORTLICHKEIT FÜR UNTERHALTUNG/PFLEGE
Die Anlage und Unterhaltung/Pflege der Begründungsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Bestandserhaltung gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückeigentümer.
PFLANZLISTE
Zur Anpflanzung sollen in Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde überwiegend nachfolgend genannte Gehölze kommen, wobei eine Ergänzung durch Bodendecker zulässig ist. Als Arten sind zu verwenden:
Straucher A: (Str. 2xv bzw. 2j, bew. Ausl., Pflanzabstand 1,0m, in Gruppen von 3-6 Stück einer Art)
Berberitze Berberis vulgaris Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum Himbeere Rubus idaeus
Brombeere Rubus fruticosus Besenginster Cytisus scoparius
Straucher B: (Str. 2xv; Pflanzabstand 2,0m, in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)
Hasel Corylus avellana Schwarzdorn Prunus spinosa
Pflaumböhrchen Eumonymus europaeus Viburnum opulus
Heckenrose Rosa canina Kornelkirsche Cornus mas
Roter Holunder Sambucus racemosa Hartriegel Cornus sanguinea
Weißdorn Crataegus monogyna
Bäume C: (Hochstamm 2xv sind. 12-14; Pflanzabstand 5,0m in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)
Feldahorn Acer campestre Eberesche Sorbus aucuparia
Eidkastanie Castanea sativa Sommerlinde Tilia platyphyllos
Mehlbäume Sorbus aria Stieleiche Quercus robur
Hainbuche Fraxinus betulus Traubeneiche Quercus petraea
Vogelkirsche Prunus avium Winterlinde Tilia cordata
Bergahorn Acer pseudoplatanus Spitzahorn Acer platanoides
Rohkastanie Castanea hippocastanum
Außerdem alle Arten von hochstämmigen Obstbäumen wie Birne, Apfel, Mirabelle, Pflaume usw., besonders geeignet sind allewährte, regionale Sorten.
Die Bäume sind vorzugsweise entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksflächen zu pflanzen, unter Beachtung des Nachbarrechts.
Die Einpflanzung bzw. Zonierung hat je nach Breite der festgesetzten Pflanzflächen zu erfolgen; Bäume (C) sind mit Sträuchern (A) zu unterpflanzen.

TEXTFESTSETZUNGEN

1.10 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§9 Abs.1 Nr.16 und 20 BauVB)
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 Abhängigkeit von der örtlichen Situation in der Reihenhöhe:
- zentrale Versickerung und flächenhafte Rückhaltung
- zentrale Versickerung
- Ableitung in ein Gewässer
- Mischformen der Versickerung
Die Entwässerung sicherstellen. 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. Grfz. ist die Vermeidung einer Entkeimung zu prüfen.
Das auf versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis in auf dem Grundstück gelegene Versickerungsmulden zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die zur Verfügung gestellte Entwässerungsanlage anzuschließen. Eine unterirdische Versickerung ist unzulässig.
Die Rückhalte-/Versickerungsmöglichkeiten sowie drainfähige Oberflächenbeläge sind in der Lage, Anordnungen und Material nachzuweisen.
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.
Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen im öffentlichen und privaten Bereich ist einzelfallweise vorzunehmen.

1.11 MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauVB)
Die im Plan bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für den Betrieb, die Unterhaltung und die evtl. Verlegung von Leitungen zur Abführung von Oberflächenwasser zugunsten der OG Heltersberg zu belasten.
Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung mit Hochstämmen und Sträuchern freizuhalten.
Das Leitungsrecht wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der OG bzw. Entsorgungsträger sichergestellt.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauVB i.V.m. §86 LBO)

2.1 DACHLANDSCHAFT (§9 Abs.4 BauVB i.V.m. §86 LBO)
Im Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Für Teile des Mischgebietes wird die Dachneigung auf 10-40° festgesetzt. *Zur Maßgaben siehe: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz §86 Abs.4*

2.2 EINFRIEDIGUNGEN (§9 Abs.4 BauVB i.V.m. §86 LBO)
Bei den Baugrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedung das Maß von 2,0 m, an der vorderen Grundstücksgrenze das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

2.3 BÖSCHUNGEN/STÜTZMAUERN (§9 Abs.4 BauVB i.V.m. §86 LBO)
Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgenommen Böschungslub nicht übersteigen. Stützmauern dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sind höhere Abstützungen erforderlich, sind diese versetzt anzuordnen. Böschungen und Stützmauern zur Errichtung der Verkehrsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

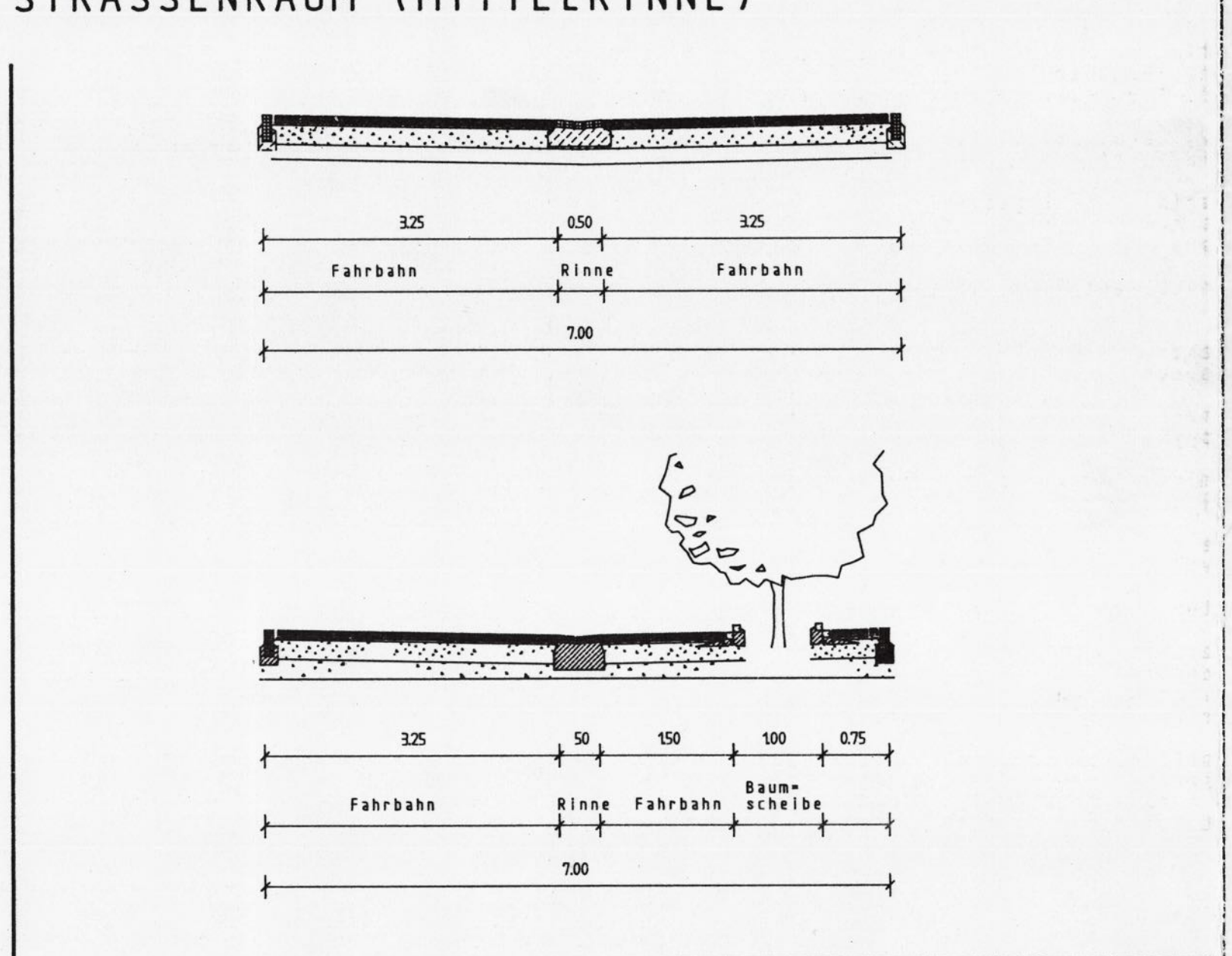
2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§9 Abs.4 BauVB i.V.m. §86 Abs.1 LBO)
Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bepflanzungen sollen gemäß der beigefügten Pflanzliste durchgeführt werden.

III SONSTIGE REGELUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 ALTLAGERUNGEN (§9 Abs.5 Nr.3 BauVB)
Der Träger der Bauteilplanung ist verpflichtet, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Das Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz liegt für den Landkreis Pirmasens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlagerungen nicht bekannt.

IV ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§24 Abs.5 GemO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Salzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

STRASSENRAUM (MITTELRIEHE)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauVB	22.11.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauVB	16.12.1993
3. Beteiligung der Bürger (vorzugsweise Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauVB	von: 14.11.1993 bis: 16.11.1993
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauVB	von: 13.11.1993 bis: 19.11.1993
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauVB	30.3.1995
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauVB	1.12.1994
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauVB	26.5.1995
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauVB	13.5.1995
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauVB	1. Auslegung 2. Auslegung von: 6.7.1995 bis: 6.7.1995
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauVB	
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauVB	1. Auslegung 2. Auslegung 27.2.1997
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Salzung gemäß § 10 BauVB	8.10.1997 (2.6.97)
13. Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauVB	9.6.1997
14. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt	16.6.1997
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauVB	9.6.1997

Ortsbürgermeister: *(Edwin Palz)*

BDU plan
ingenieurgesellschaft mbH

Hauptstraße 50
67714 Weidenbach-burgalben
Telefon 06333/1051-1052
Telefax 06333/5060

massnahmeträger: **ORTSGEMEINDE HELTERSBERG**

projekt: **BEBAUUNGSPLAN "SCHWARZBACHSTRASSE"**

planbezeichnung: **GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG**

bearbeitet	gezeichnet	änderungen	name	datum
Zi	ZE	1. Änderung	Ma	04/94
		2. Änderung	Ze	08/94
		3. Änderung	Ze	05/95
		4. Änderung	Li	11/95
		5. Änderung	Li	10/96

maßstab: 1 : 1000
blatgröße: 150 x 59
projekt-bez: BP - 61

massnahmeträger: *(Edwin Palz)*
planungsbüro: *(Edwin Palz)*