

RECHTSGRUNDLAGE

- Den Festsetzungen (liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:
- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1990 (I, S. 2253)
 - 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. S. 132
 - 3.) Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
 - 4.) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 26.11.1986, GVBl. S. 307
 - 5.) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 27.03.1987 (GVBl., S. 70)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GRZ 0,8 Geschöpfungszahl §20 Abs.2 BauNVO
GFZ 0,4 Grundflächenzahl §19 Abs.1 BauNVO
TH 6,00m Höhe baulicher Anlagen §10 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze Traufhöhe
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o offene Bauweise §22 Abs.1+2 BauNVO
b besondere Bauweise §22 Abs.4 BauNVO
Baugrenze §23 Abs.1+3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Planstraße Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt!

HAUPTVERSÖRGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
 oberirdisch
 unterirdisch
 Schutzzstreifen

GRÜNFLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN §9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen z.B. Bäume
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen z.B. Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
 Nutzungsschablone
 1-Gebietsart
 2-Zahl der Vollgeschosse
 3-Grundflächenzahl
 4-Geschöpfungszahl
 5-Bauweise
 6-Dachneigung/Dachform
 7-Höhe baulicher Anlagen
 Maßangabe in Meter
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 entfallende Grundstücksgrenzen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16 Abs.5 BauNVO
 Sichtfelder/Sichtdreiecke nach RAS-K-1

BESTANDSERLÄUTERUNGEN
 1234 Flurstücknummern
 Flurstücksgrenzen
 vorhandenes Gebäude
 Höhenlinien
 Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

ORTSGEMEINDE GEISELBERG

BEBAUUNGSPLAN "BÖRNERSFELD" - 1. ABSCHNITT

ÜBERSICHTSKARTE

SO -
GRZ 0,8 **GFZ 1,6**
b **SD/WO/KWD 10-40**
TH 6,0/9,0 m

WA 1-11
GRZ 0,4 **GFZ 0,8**
0 **SD/WO/KWD 15-45**
TH 4,5/7,0 m

STRASSENRAUM (VORSCHLAG)

Sträucher A: (Str. 2 x v. bzw. 2), bw. Ausl., Pflanzabstand 1,0 m, in Gruppen von 3-6 Stück einer Art)
 Berberitze, Heckenkirsche, Brombeere, Liguster, Himbeere, Besenholzer
 Berberis vulgaris, Lonicera xylosteum, Rubus fruticosus, Ligustrum vulgare, Rubus idaeus, Cyllisus scoparius

Sträucher B: (Str. 2 x v.), Pflanzabstand 2,0 m, in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)
 Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Roter Holunder, Weißdorn, Schwarzdorn, Schneeball
 Corylus avellana, Euonymus europaeus, Rosa canina, Sambucus racemosa, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Viburnum opulus

Laubbäume:
 Spitzahorn, Rotkastanie, Bergahorn, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde
 Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Acer pseudoplatanus, Tilia platyphyllos, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata

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

TEXTFESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende textliche Festsetzungen:
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.4 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. Für Teile des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet" nach §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig im Sonstigen Sondergebiet sind kommunale Einrichtungen, die der Verbesserung der Infrastruktur dienen, wie z.B. Dorfgemeinschaftshaus, Bürgerhaus, Kindergarten, Kindertagesstätte, Sozialstation usw.
 - 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschöpfungszahl (GFZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,8 festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet wird die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt.
 - 1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. §16 Abs.3 BauNVO)**
 Die Höhe der baulichen Anlage wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Traufhöhe (TH) von max. 4,5 m jeweils und 7,0 m bergseits, gemessen ab Straßenebene, festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 6,0 m bergseits und 9,0 m talseits, gemessen ab natürlichem Gelände, festgesetzt.
 - 1.4 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 und §22 BauNVO)**
 Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß §22 Abs.2 BauNVO "offene Bauweise" festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet wird gemäß §22 Abs.4 BauNVO "besondere Bauweise" festgesetzt. In der besonderen Bauweise sind Gebäude mit einer unbegrenzten Länge zulässig, unter Beachtung der Grenzabstände.
 - 1.5 NEBENANLAGEN (§9 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §14 Abs.1 BauNVO)**
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO, insbesondere Garagen nicht errichtet werden.
 - 1.6 STELLPLATZE (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.2 BauNVO)**
 Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes/Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf den gekennzeichneten Flächen zu errichten. Nach Möglichkeit sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
 - 1.7 BEPFLANZUNG (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V.m. §178 BauGB)**
 - Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §34 S.1 LPlG (Landespflegegesetz) dar. Im Hinblick auf den landschaftlichen Beitrag (Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen) ist auf eine Durchgrünung und Begrünung des Plangebietes zu achten, um eine Einfügung in die Landschaft zu gewährleisten.
 - Insbesondere ist auf eine optische Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu achten.
 - Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.
 - Die Anlage und die Unterhaltung/Pflege der Grünanlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.
 Zur Anpflanzung sollen in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde überwiegend nachfolgend genannte Gehölze kommen, wobei eine Ergänzung durch Bäume anderer Gehölzarten zulässig ist. Als Arten können verwendet werden:
 Sträucher A: (Str. 2 x v. bzw. 2), bw. Ausl., Pflanzabstand 1,0 m, in Gruppen von 3-6 Stück einer Art)
 Berberitze, Heckenkirsche, Brombeere, Liguster, Himbeere, Besenholzer
 Berberis vulgaris, Lonicera xylosteum, Rubus fruticosus, Ligustrum vulgare, Rubus idaeus, Cyllisus scoparius
 Sträucher B: (Str. 2 x v.), Pflanzabstand 2,0 m, in Gruppen von 2-3 Stück einer Art)
 Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Roter Holunder, Weißdorn, Schwarzdorn, Schneeball
 Corylus avellana, Euonymus europaeus, Rosa canina, Sambucus racemosa, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Viburnum opulus
 Laubbäume:
 Spitzahorn, Rotkastanie, Bergahorn, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde
 Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Acer pseudoplatanus, Tilia platyphyllos, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata
 Die Bäume sind vorzugsweise entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu pflanzen, unter Beachtung des Nachbarrechtes.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.8 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG/ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.16 und 20 BauGB)**
 Das Plangebiet wird im Trennsystem an die Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen für die Abwasserbeseitigung sowie Ausgleich der Wasserführung werden beachtet. Entsprechende Genehmigungs-, bzw. Erlaubnisverfahren werden im Parallelverfahren zur Genehmigung des Bebauungsplanes beantragt.
 Im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sollen, sofern es die örtlichen Gegebenheiten ermöglicht, im Plangebiet im Zuge einer Regenwassererneuerung verbraucht, zurückgehalten und verdunstet oder versickert werden. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.
 Die mit der Bebauung und Erschließung des Gebietes einhergehenden nachteiligen Veränderungen der Abflusssituation für das Oberflächenwasser sind im Sonstigen Sondergebiet nach §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig im Sonstigen Sondergebiet sind kommunale Einrichtungen, die der Verbesserung der Infrastruktur dienen, wie z.B. Dorfgemeinschaftshaus, Bürgerhaus, Kindergarten, Kindertagesstätte, Sozialstation usw.
 Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Wasser über ein getrenntes Leitungssystem zu lassen, zu sammeln und dem nächsten Vorfluter zuzuleiten. Ist dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich, so ist das Wasser dann dem örtlichen Entwässerungssystem zuzuführen.
 - 1.9 ALTLAGERUNGEN**
 Das Altlastenkataster Rheinland-Pfalz liegt für den Landkreis Pirmasens vor. Der Träger der Bauteilplanung ist verpflichtet, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Im Bereich des Plangebietes sind Altlasten nicht bekannt.
 - 1.10 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage zu gestalten und der Öffentlichkeit anzulegen.
 - 1.11 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Kreisstraße K 31 dürfen keine zusätzlichen oder sonstigen Wasser zugewiesen, noch deren Abflüsse behindert werden. Der Bausträger der K 31 wird von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) bei der derzeitigen Straßenführung und Ausbauarbeit der K 31 freigestellt.
 In der Bauverbotszone von 15,0 m dürfen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie sonstige Leitungen nur mit Genehmigung des Straßenbauamtes verlegt werden. Bepflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.
 Zugewiesen werden aus Verkehrssicherheitsgründen, außer den im Plan gekennzeichneten, keine direkten Zugänge zu lassen.
 Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie von jeglicher Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, usw.) über 0,80 cm gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten und in der Öffentlichkeit herzustellen.
 - 1.1 DACHLANDSCHAFT (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBAuO)**
 Im Sonstigen Sondergebiet sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KW) mit einer Dachneigung von 10-40° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15-45° zulässig.
 - 2.2 EINFRIEDUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBAuO)**
 Bei den Baugrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 2,0 m, an der vorderen Grundstücksgrenze das Maß von 1,0 m, nicht überschreiten.
 - 2.3 BÖSCHUNGEN/STÜTZMAUERN (§61 Abs.1 Nr.18 + 19 LBAuO)**
 Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:2 bei abgerundeter Böschungshälfte und ausgezogenem Böschungsruf nicht übersteigen. Stützmauern dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sind höhere Abstützungen erforderlich, sind diese versetzt anzubringen. Stützmauern und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
 - 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUETER GRUNDSTÜCKE (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBAuO)**
 Die unbebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bepflanzungen sollen gemäß der beigefügten Pflanzenliste durchgeführt werden.
 - 1.111 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.
- STRASSENRAUM (VORSCHLAG)**
-
- 3,75 | 50 | 2,00 | 1,00 | 0,75
 Fahrbahn | Rinne | Fahrbahn | Baum-scheibe
- 8,00

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß §3 Abs. 1 BauGB
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 BauGB
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs. 2 BauGB
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs. 2 BauGB
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß §3 Abs. 2 BauGB
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 BauGB
13. Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß §11 Abs. 1 BauGB
14. Dieser Bebauungsplan wird hiermit angefertigt
15. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß §11 Abs. 3 BauGB
16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß §12 BauGB

Anzeige gemäß §11 Abs.3 (BauGB): Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Pirmasens, den 02.06.1994

Kreisverwaltung Pirmasens
 Untere Landespflegebehörde
 Bürgermeister

Hickory
 III. Fertigung

hausstraße 50
 6776 Weidenbach - burgalben
 telefon 06333/1051-1052
 telefax 06333/5066

ORTSGEMEINDE GEISELBERG

projekt: **BEBAUUNGSPLAN "BÖRNERSFELD"-1. ABSCHNITT**

planbezeichnung: **GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG**

| | | | | |
|---------------|--------------|-------------|---------|-------|
| gearbeitet | gezeichnet | änderungen | name | datum |
| ZI | ZE | 1. | ZI | 10/94 |
| | | 2. | ZI | 11/94 |
| datum | datum | | | |
| 02/1994 | 02/1994 | | | |
| maßstab | blattgröße | projekt-bez | plan-nr | |
| 1 : 500 | 150 x 60 | BP - 83 | | |
| maßnahmeräger | planungsbüro | | | |