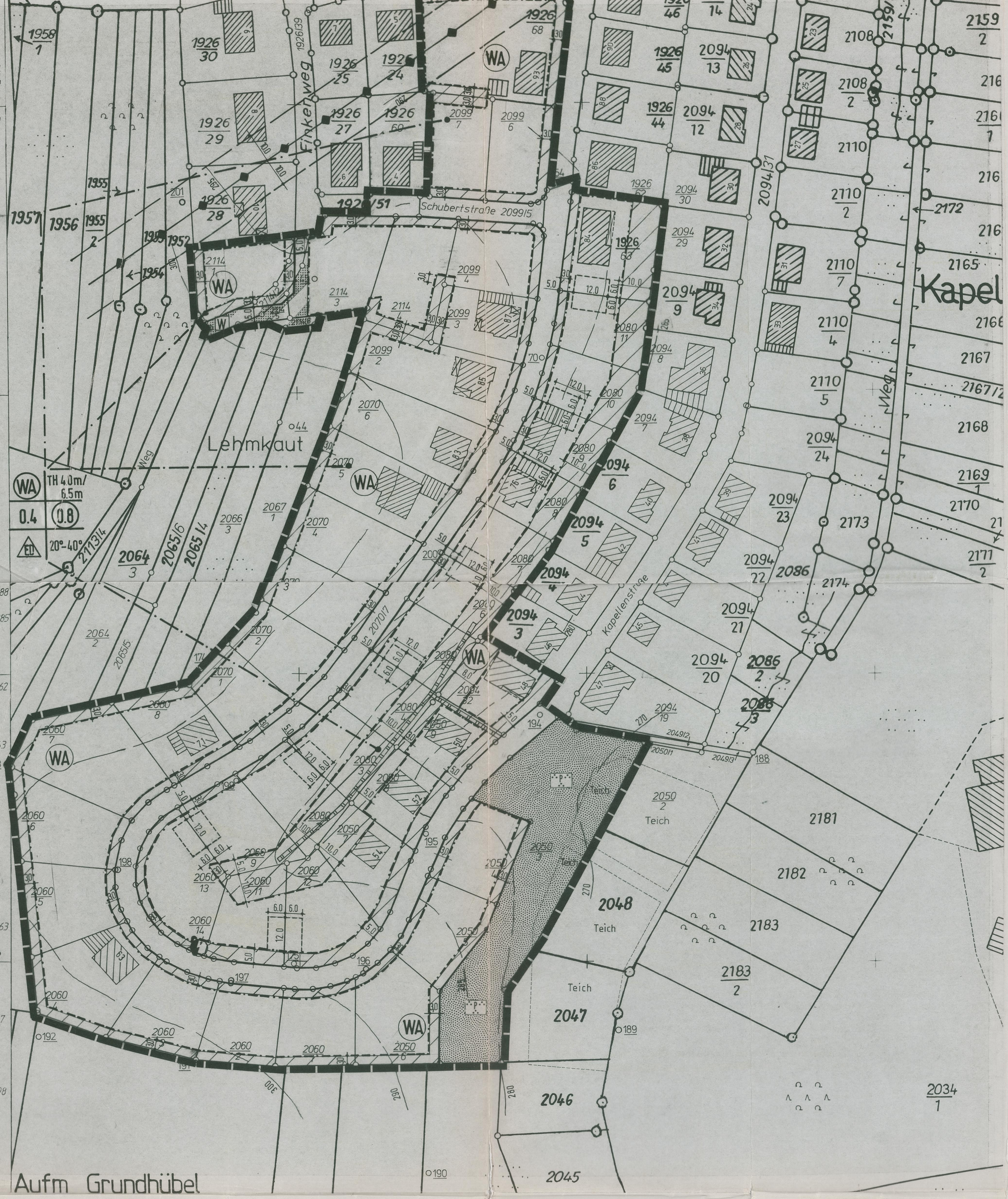
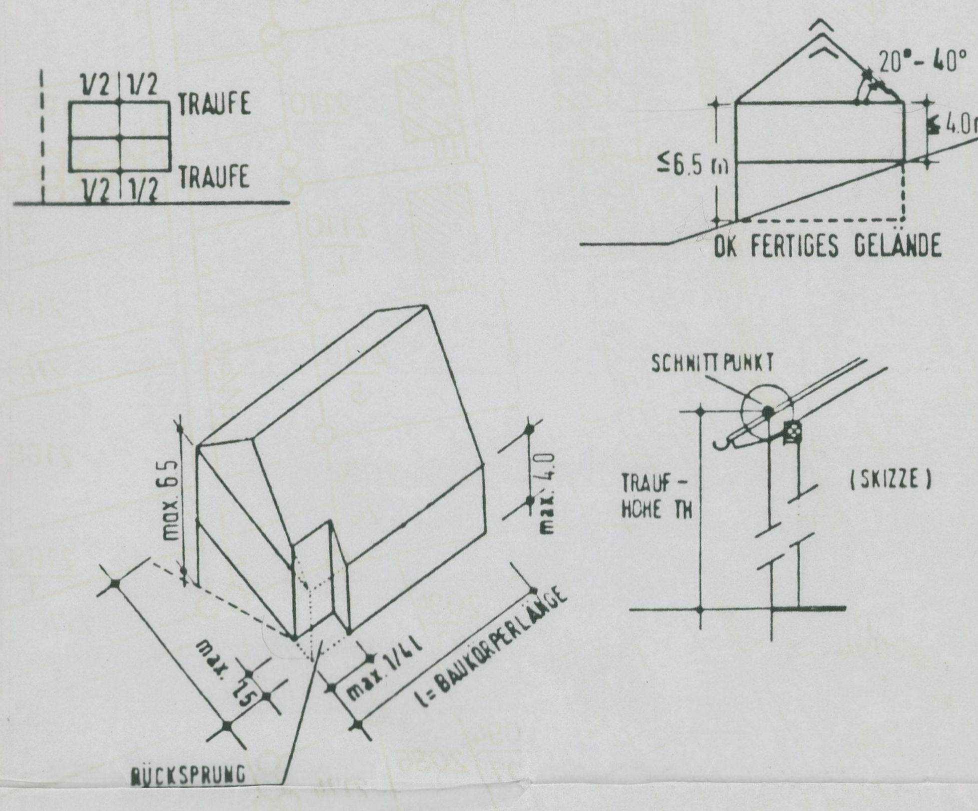


● TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Aus ortsgestalterischen Gründen werden gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO für Teile des Baugebietes die maximalen Traufhöhen festgesetzt.
Traufhöhe maximal 4,0 m/6,5 m (bergseitig/talseitig) über fertigem Gelände, gemessen in Hausmitte, definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.
Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/4 der Baukörperlänge und maximal 1,50 m Tiefe zugelassen.
Hierzu sind nachfolgende Systemschnitte zu beachten:



- BAUWEISE; STELLUNG DER BAUKÖRPER (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, Einzelhäuser können durch Garagen gekoppelt werden.
Die Orientierung der Hauptgebäude (Firstrichtung) hat rechtwinklig zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zu erfolgen. Abweichungen sind bis zu 15° zulässig.

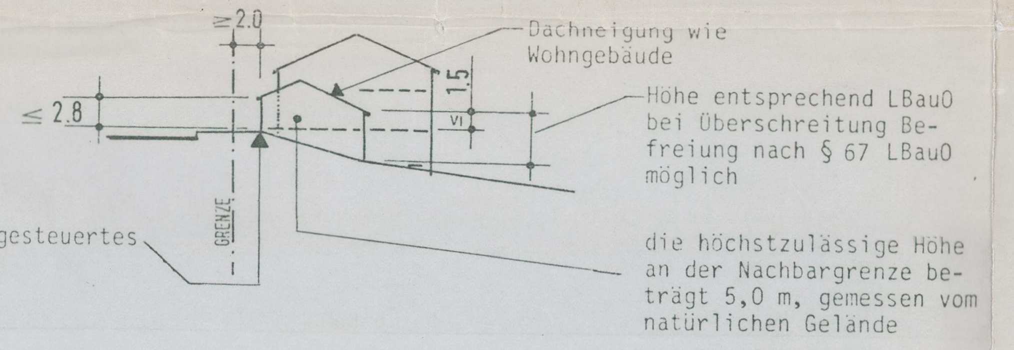
- NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Skizze Stauraumbemessung

Stellplätze und Garagen
Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.

Auf Grundstücken, bei denen Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind Garagen nur innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig und ohne seitlichen Abstand von der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei Doppelhäusern sind die Garagen an der ausgewiesenen Stelle in das Gebäude zu integrieren.

Soweit wegen der Geländebeschaffenheit (Hang) bei Anlegung eines Stellplatzes von 5,0 m die nach der LBauO höchstzulässige Traufhöhe nicht eingehalten werden kann, so können Garagen entsprechend nachfolgender zeichnerischer Darstellung errichtet werden.
In diesem Fall können Garagen abweichend von den Baugrenzen bis zu 2,0 m an die vorderen Grundstücksgrenzen heranrücken, der erforderlichen Stellplatz ist dann neben der Garage zu errichten.



- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) SOWIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Eine Unterbauung der 20 KV-Freileitung im Bereich des beiderseitigen Schutzstreifens ist nur in Einvernahme mit den Pfalzwerken zulässig.

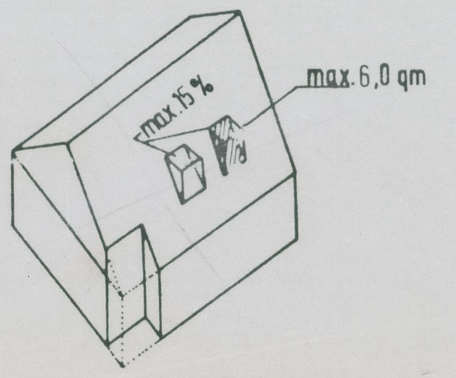
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Parzelle sind die im Böschungsbereich vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

- AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Notwendige Abböschungen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer, Stützmauern sind nicht vorgesehen.

- HINWEISE
Aufgrund der bewegten topographischen Verhältnisse können vereinzelt private Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im genehmigten Bebauungsplan "Auf'm Hübel" der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ausreichend kenntlich zu machen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

- DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- bzw. gegeneinandergestellte und versetzte Pultdächer auszuführen. Krüppelwalmdächer als Sonderform von Satteldächern sind zulässig.
Die Dachneigungen sind beiseitig gleichgeneigt auszuführen (symetrisch) und haben zwischen 20° und 40° zu betragen, mind. 20° und max. 40°.
Dachaufbauten sind auf maximal 15% der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelfläche der jeweiligen Dachaufbauten (Gauben) darf max. ~~6,0 m²~~ 15 m² betragen.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Bei der Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden, andere Materialien sind unzulässig.



- FASSADENGESTALTUNG
Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandsteine) und Holz zulässig.
Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten/-material sind unzulässig.
Zu unterlassen sind ebenso Fassadenverschieferungen.

- EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen mit bis 1,50 Meter Höhe, Holzzäune mit maximal 1,00 Meter Höhe einschließlich 0,30 Meter Sockel sowie Eisengitter mit maximal 0,80 Meter Höhe einschließlich 0,30 Meter Sockel zulässig.
Grenzmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,30 Metern, Stützmauern eine Höhe von 0,60 Metern nicht überschreiten.

- NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.
Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen.

- GELÄNDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Die Gebäude sind dem Gelände weitgehendst anzupassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,00 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, sind unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 1763).

Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307)

Zeichenerklärung:

● FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0.8	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. 0,8 als Höchstgrenze
0.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4 als Höchstgrenze
TH 4.0m/ 6.5 m	Traufhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO), Höhe der Traufe über fertigem Gelände als Höchstgrenze, z.B. 4,0 m/6,5 m (bergseitig/talseitig)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO) überbaubare Fläche

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

	Zweckbestimmung:
W	Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

20-KV-Leitung, oberirdisch mit beiderseitigem Schutzstreifen von 10,0 m zugunsten der Pfalzwerke

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Private Grünfläche (mit Wasserflächen)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Mit Leitungsrecht (Schmutzwasserkanal) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

● SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

20°- 40°	Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung, z.B. 20° bis 40° (§ 9 Abs. 6 BauGB)
11.0	Vermaßung, z.B. 11,0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

1 Gebietsart
2 Traufhöhe
3 Grundflächenzahl
4 Geschoßflächenzahl
5 Bauweise
6 Dachneigung

● KENNZEICHNUNGEN (Bestand/Kartengrundlage mit Ergänzungen)

31 32 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende sonstige bauliche Anlagen

287 — Bestehende Höhenlinie

● HINWEISE

Alle Maße sind in Metern angegeben.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

VERFAHRENSVERMERKE:

1.	Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	6.10.1988
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.10.1988
3.	Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.10.1988
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	von: 26.10.1988 bis: 30.11.1988
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	26.1.1989
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.2.1989
8.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	1.2.1989
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	1.Auslegung von: 20.2.1989 bis: 20.3.1989; 2.Auslegung
10.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1.Auslegung; 2.Auslegung
11.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1.Auslegung; 2.Auslegung
12.	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	18.5.1989
13.	Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	6.10.1989
14.	Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	/
15.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	6.10.1989

Waldfischbach-Burgalben, den 31.10.1989

Bürgermeister (Porger)
2. Beigeordneter

I. Fertigung

ERKLÄRUNGEN:

1. Die Planunterlage für diesen Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.
Stand der Planunterlagen: ____________.

____________, den ____________

Katasteramt

2. Dieser Bebauungsplan hat mit seiner Begründung als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____________ bis ____________ öffentlich ausgelegen.

____________, den ____________

Bürgermeister

3. Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung ____________ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am ____________ angezeigt.
Mit Erklärung vom ____________ Az.: ____________ wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Pirmasens, den 27.09.89
Kreisverwaltung Pirmasens
Untere Landesplanungsbehörde
I.A.

____________, den ____________

Kreisverwaltung

DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 Abs. 8 BauGB BEIGEFÜGT.

ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN
BEBAUUNGSPLAN
"HÜBEL, 2.ÄNDERUNG TEILBEREICH C"

NORD

M. 1:1000

BEARBEITET: 31.08.1988 30. 1.1988	Geprüft: Pirmasens, den 14.09.89 KREISVERWALTUNG - Kreisplanung - I.A.	aig
PROJEKT NR.	PLANGROSSE 75/73	ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH BÜRO FÜR HOCHBAU RAUM- + UMWELTPLANUNG — RICH.-WAGNER-STR. 78 6750 KAISERSLAUTERN 0631/29023 + 29024

I. Fertigung
27. 09. 89

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN "HÜBEL, 2.ÄNDERUNG TEILBEREICH C"
DER ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben.
Es besteht ein am 12.08.1988 inkraftgetretener Bebauungsplan.
Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Hübel, Änderung Teilbereich C".
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat von Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung am 6.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hübel, 2.Änderung Teilbereich C" gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

1.3 RECHTSVERBINDLICHKEIT

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB werden die Festsetzungen des am 12.08.1988 inkraftgetretenen Bebauungsplanes "Hübel, Änderung Teilbereich C" aufgehoben.
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im genehmigten Bebauungsplan "Auf'm Hübel" sowie in der genehmigten 5.Änderung zum Bebauungsplan "Auf'm Hübel der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ausreichend kenntlich zu machen.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, weiterhin ist ein Spielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er entspricht in seinen Festsetzungen in den wesentlichen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

3. PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits umgelegten, erschlossenen und in wesentlichen Bereichen bereits bebauten Teil der Ortslage.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Südwesten der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben zu gewährleisten.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Anlaß für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung im Bereich des Grundstücks Pl.Nr. 2080/9. Der Bauherr errichtet hier, ebenso wie bei dem bereits bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Pl.Nr. 2080/8, eine Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze. Da aufgrund der Topograhie Traufhöhen von ca. 5 m bei Garagen entstehen, ist eine ausreichende Belichtung tieferliegender Aufenthaltsräume nicht mehr gesichert.

Gedacht war damals von seiten der Gemeinde, daß Garagen benachbarter Grundstücke jeweils in Koppelbauweise errichtet werden. Nun zeigt sich jedoch, daß die Gemeinde keinerlei Handhabe bei Abweichungen von Seiten des Bauherren hat.

Die Gemeinde sieht sich daher für den topographisch schwierigen Bereich der Grundstücke mit gerader Hausnummer Kapellenstraße 56 bis 84 veranlasst, konkrete Festsetzungen bezüglich der Anordnung von Garagen zu treffen.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Aus den bereits genannten Gründen hat sich die Ortsgemeinde entschloßen, den Bebauungsplan "Hübel, Änderung Teilbereich C" erneut zu ändern.
Einziger Änderungspunkt ist die Ergänzung der Festsetzungen bezüglich der Anordnung von Garagen im oben angegebenen Bereich. Garagen sind danach zukünftig nur noch auf einer Grundstücksseite zulässig und müssen aneinander angebaut werden. Dadurch wird in diesem topographisch schwierigen Bereich gewährleistet, daß zumindestens auf einer Grundstücksseite 6 m Freiraum bleiben. Dies wird zu einer besseren Belichtung der Gebäude führen und zur Sicherung des vorgesehenen offenen Charakters des Gebietes beitragen.

Abgesehen von dieser Änderung werden die bisher geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in allen Punkten übernommen.
Nachrichtlich erfolgt eine Ergänzung der zwischenzeitlich errichteten Gebäude.

3.4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Umwelt keinerlei nachteilige Veränderungen.

4.0 AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

(Nach Durchführung zu ergänzen)

5.0 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 genannten Grundsätze zu berücksichtigen.
Diesem Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfange Rechnung getragen, wie aus den Kap. 3 und 4 dieser Begründung hervorgeht.

6.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Durch die bestehenden Erschließungsanlagen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen bereits gegeben. Die Planverwirklichung ist daher als abgeschlossen zu betrachten.

7.0 WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Durch die Änderung ergibt sich keinerlei Veränderung bezüglich der Flächenverteilung des bisher geltenden Bebauungsplanes.

8.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Abgesehen von erhöhten Planungskosten werden der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben durch diesen Bebauungsplan keine Mehrkosten entstehen.
Die erforderlichen Finanzmittel werden im Haushalt der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben bereitgestellt.

Kaiserslautern, den 31.08.1988
ergänzt:

Bearbeiter: a . i . g .
i.A.

S. Ru

(Dipl.-Ing. S.Runge)