

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 1. Juli 1987 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189, Jhg. 1996) und zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Bauordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, Jhg. 1997) in der ab dem 01.01.1998 gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
vom 27. Januar 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)**
vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
vom 1. April 1995 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19, Jhg. 1995)

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GR 200 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO) z.B. 200 m² als Höchstgrenze

TH 5,5 m Traufhöhe (§ 18 BauNVO) z.B. 5,5 m als Höchstgrenze über der angegebenen Bezugshöhe über NN

FH 8,5 m Firsthöhe (§ 18 BauNVO) z.B. 8,5 m als Höchstgrenze über der angegebenen Bezugshöhe über NN

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

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

VB Straßenzugbegrenzungslinie

VB Verkehrsberuhigter Bereich

1.5 Sonstige Planzeichen

Ga/St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga/St Garagen und Stellplätze

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

10° - 40° Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung z.B. 10° - 40° (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15,0 Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

N Nutzungsschablone mit Angabe von:

1	2	1 - Gebietsart
2	3	2 - Grundfläche
3	4	3 - Traufhöhe
4	5	4 - Firsthöhe
5	6	5 - Bauweise
6		6 - Dachneigung

3.0 BESTAND (Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)

235 Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude

4.0 HINWEISE

4.1 Vorschläge

--- Vorschlag zur Grundstücksteilung oder -zusammenlegung

4.2 Kennzeichnung

X X X Bereich der ehemaligen Lehmentnahmestelle (zwischenzeitlich wieder verfüllt)

4.3 Vermaßung

Alle Maße sind in Meter angegeben.

4.4 Bezugshöhe

▽ Lage des Bezugspunktes mit Höhenangabe über NN

4.5 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage ist eine Vergrößerung eines Auszugs aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Waldfischbach-Burgalben - Freigabe durch das Katasteramt Pirmasens -

Stand: Oktober 1998

B. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO / WA) bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird festgesetzt mit einer Obergrenze von 200 m² Grundfläche (GR).
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis max. 25 v.H. überschritten werden.

1.3 Bauweise, Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Gesamtbaugrundsfläche festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, sie können im Bereich der Zufahrten durch Garagen oder Carports gekoppelt werden.
Die Stellung der Gebäude wird durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung bestimmt.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur solche Vorhaben zulässig, die in § 61 Abs. 1 Nr. 30 und Nr. 43 LBauO benannt sind; sie haben zum Flurstück 2292/2 einen Abstand von mindestens 10,0 m zu dessen südöstlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Als Höhenbegrenzung für die zul. Vorhaben werden 3,5 m über natürlichem Gelände- verlauf festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen
Für jede Wohnneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der Umgrenzung für Garagen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 4,5 m betragen (gemessen von der Grundstücksgrenze an der Verkehrsanlage).

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)
Notwendige Aboschüttungen (Auf- und Abträge) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - Gestaltungsrichtlinien (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer (mit beidseitig gleicher Dachneigung) oder als Pultdächer auszuführen. Ausnahmen von dieser Festsetzung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben an hierfür geeigneten Stellen zulassen. Zur Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachsteine oder kleinteilige Faser-Zementplatten zu verwenden. Großformatige Faser-Zementplatten, Pappen und Kunststoffplatten (PVC) sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.
Die Dachneigung wird mit mindestens 10° und maximal 40° festgesetzt. Bei begrüntem Dachern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

2.2 Fassaden
Für die Oberflächen der Außenwände sind ausschließlich Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) und Holz (Verbretterungen) zulässig. Die Außenwandflächen sind farblich zu gestalten.
Verkleidungen der Außenwandflächen mit reflektierenden oder glasierten Materialien und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

2.3 Sockel
Sockel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über fertigem Gelände zulässig.

2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen zu gestalten, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

2.5 Gestaltung der Einfriedungen
Einfriedungen sind zulässig; der Sockel darf dabei maximal 0,3 m betragen. Mauern oder andere nicht lichtdurchlässige Materialien sind unzulässig. Die Höhenbegrenzung gemäß rheinlandpfälzischen Nachbarrecht.

2.6 Gelände und Geländeänderungen
Sichtbare Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken von mehr als 1,0 m Höhe, bezogen auf das Urelände sind unzulässig. Neuangelegte Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:1 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß nicht überschreiten.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Während des Baubetriebes sind alle am Rande der Erschließungsanlagen und der zur Überbauung vorgesehenen Flächen vorhandenen Gehölzbestände und Grünlandflächen gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu sichern.

1.2 Private Stellplätze dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

2.0 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Die privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² sind mindestens ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Mindestens ein Baum -alternativ zwei starkwachsende Sträucher- sind im Vorgartenbereich zu pflanzen. Es wird empfohlen, sich bei der Gehölzauswahl an der Artenliste zu orientieren.

2.2 Im gesamten Gebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Die Vorschriften der §§ 44-52 (Elfter Abschnitt) des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 sind einzuhalten.

2.3 Als Mindest-Pflanzqualität für zu pflanzende Bäume ist ein Stammumfang von 12 / 14 cm, Sträucher sind als Heister oder 2 mal verpflanzte Baumschulware zu pflanzen.

D. HINWEISE UND AUFLAGEN

Innerhalb der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Fläche wurde in der Vergangenheit Lehm entnommen und das Gelände nachfolgend wieder verfüllt. Das Verfüllmaterial ist im Rahmen der Bauarbeiten zu beobachten und ordnungsgemäß zu beseitigen (siehe Bodengutachten, dieses liegt in der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Bauabteilung zur Einsichtnahme vor).

PFLANZLISTEN

Bäume zweiter Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitterpappel	Corylus avellana
Vogelkirsche	Ligustrum vulgare
Vogelbeere	Lonicera xylosteum
	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Rosa rugosa
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus

Obstbäume

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge, Pflaume
Mirabelle

hochstämmige lokale Arten und Sorten

Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartneger	Cornus sanguinea
Hassel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schliehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

VERFAHRENSBEREMERKE:

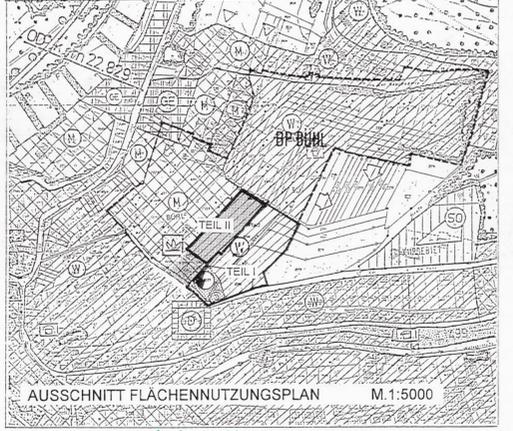
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.10.1994
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.11.1994
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23.5.-13.6.1997
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	von 22.8.1997 bis 30.9.1997
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange	4.11.1997
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	6.10.1997
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.1997
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	9.11.1997
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung von: 24.11.1997 bis: 23.12.1997 2. Auslegung 199
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung 4.11.1997 2. Auslegung 199
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung 18.11.1997 2. Auslegung 199
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben als Satzung beschlossen.	4.11.1997
13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	29.2.2000 <i>(Ortsbürgermeister C. Fritz Jopp)</i>
14. Erklärung der Kreisverwaltung	Pirmasens, den _____ AZ: _____ Kreisverwaltung Südwestpfalz i.A. _____
15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.	Waldfischbach-Burgalben, den 5.5.2000 <i>(Bürgermeister C. Fritz Jopp)</i>
16. Ausfertigung Plan und Textteil stimmen mit dem Willen der Ortsgemeinde überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	Waldfischbach-Burgalben, den 27.4.2000 <i>(Ortsbürgermeister C. Fritz Jopp)</i>

II. Fertigung

WALDFISCHBACH-BURGALBEN

BEBAUUNGSPLAN

„BÜHL II“



Ausschnitt Flächennutzungsplan M:1:5000

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

Stand: Oktober 1998

Bearbeiter: Dipl.-Ing. V. Neumann
Dipl.-Ing. H. W. Schiunz

AiG

BRÄHMSTRASSE 11 67685 KAISERSLAUTERN
TEL. (0631) 31645-0 FAX (0631) 31645-50