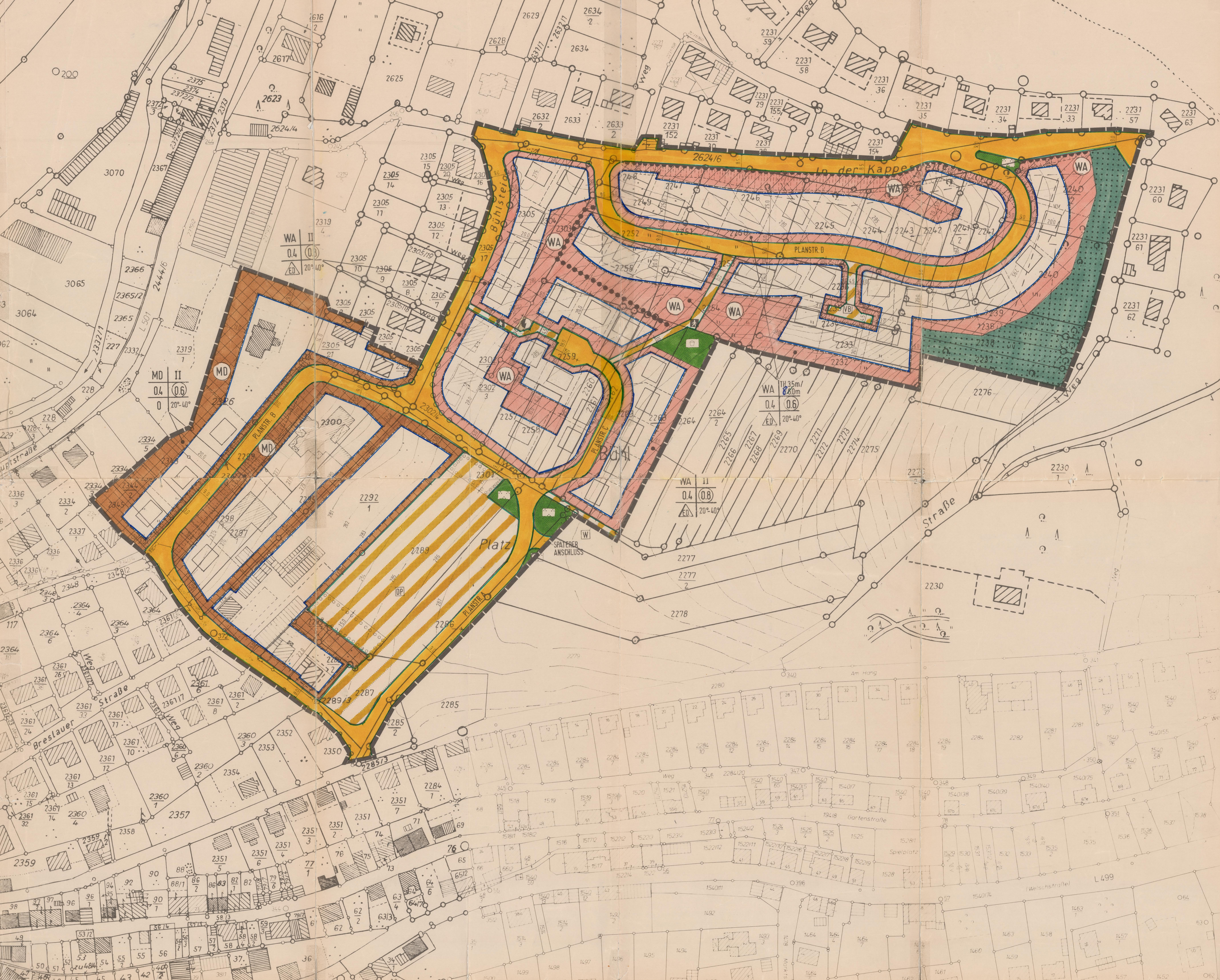
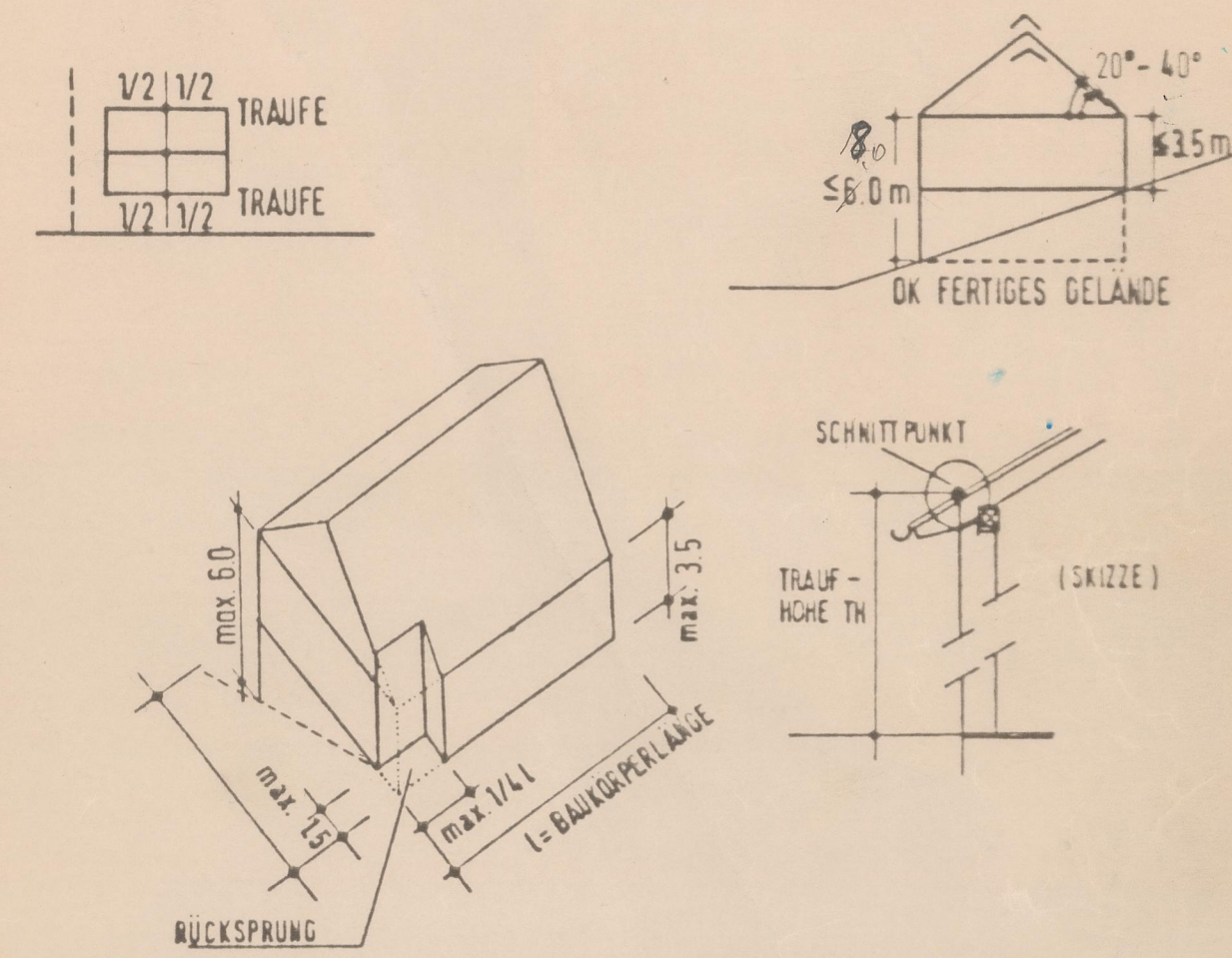




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBAuG)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)
Aus ortsgestalterischen Gründen werden gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauVO für Teile des Baugebietes die maximalen Traufhöhen festgesetzt.
Traufhöhe maximal 3,5 m/6,0 m (bergseitig/talseitig) über fertigem Gelände, gemessen in Hausmitte, definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachneigung.
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 BBAuG)
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 22 Abs. 2 BauVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Einzelhäuser können durch Garagen gekoppelt werden.
Die Orientierung der Hauptgebäude (Firstrichtung) hat parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. Abweichungen bis zu 30° sind zulässig.
Ausnahmen hiervon können gestattet werden, sofern die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien erfolgen soll.

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



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.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG)
An den bezeichneten Stellen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen. Im öffentl. Bereich sind Laubbäume anzupflanzen.

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

BAUDORUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBAuG und § 123 LBauO)

- DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen, wobei die Dachneigungen beidseitig gleichmäßig auszuführen sind. Ausnahmen von dieser Bestimmung kann die untere Bauaufsichtsbehörde an hierfür geeigneten Stellen zulassen.
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 20° bis 40° festgesetzt, mind. 20° und max. 40°.

- KNIESTÖCKE UND KELLERSOCKEL
Soweit ein Vollgeschoß im Dachraum vorgesehen ist, so ist ein Kniestock von max. 0,5 m zulässig.
Ansonsten sind Kniestöcke unzulässig.
Kellersockel bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m über Urdelände sind zulässig.

- GELÄNDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Die Gebäude sind dem Gelände weitgehendst anzupassen.
Abrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,40 m Höhe, bezogen auf das Urdelände, sind unzulässig.

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat hat am 11.12.1970 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAuG).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 6.2.1971 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAuG).

Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 3.3.1971 in Form der *Öffentlichen Auslegung* durchgeführt (§ 2 Abs. 1, 2 und 3 BBAuG).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 12.2.1971 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 2 BBAuG).

Dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 23.5.1971 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.5.1971 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am 23.5.1971 die Annahme und öffentlich Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBAuG).

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 20.5.1971 bis einschließlich 20.7.1971 öffentlich ausgelegt (§ 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BBAuG).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.5.1971 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBAuG).

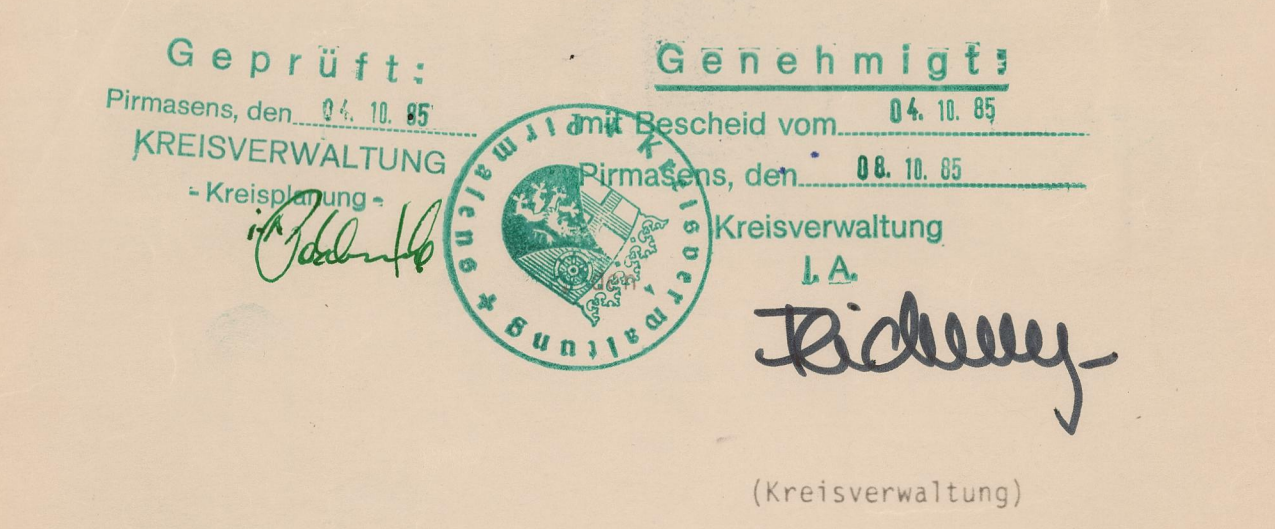
Die nach § 2 Abs. 5 BBAuG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.5.1971 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a Abs. 6 Satz 3 BBAuG).

Während der Auslegung gingen 17 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 23.5.1971 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.5.1971 mitgeteilt (§ 2a Abs. 6 Satz 4 BBAuG).

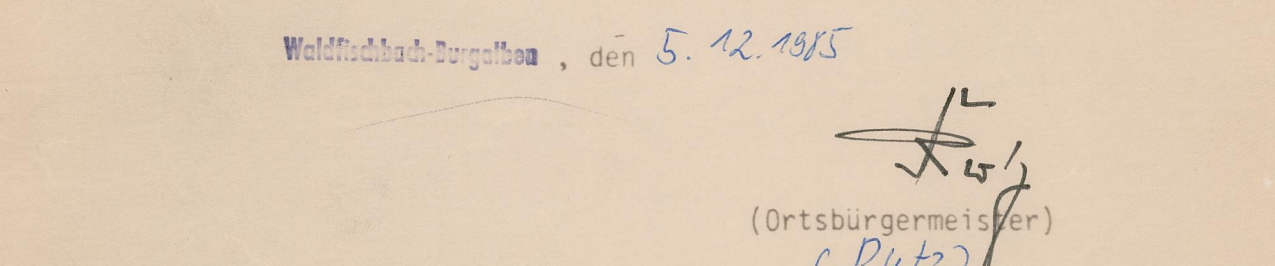
Der Gemeinderat hat am 27.5.1971 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBAuG).



Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAuG i.V. mit § 147 Abs. 3 BBAuG)



Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 18.10.1971 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BBAuG).
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.



Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsbehörde) geltend gemacht wird (§ 155a BBAuG).

Die Jahresfrist beginnt am 18.10.1971 und endet am 17.10.1976

ORTSGEMEINDE BEBAUUNGSPLAN WALDFISCHBACH - BURALBEN "BÜHL"



architekten +
ingenieur gmbh

büro für hochbau,
raum-umweltplanung

karlstaßstraße 1
6751 schopp/platz
tel.: 06307 / 426-427

Heinrich
datum: 20.05.1985

RECHTSGRUNDLAGEN
Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).
Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 20. Juli 1962 (GVBl. I, S. 264).

Zeichenerklärung:
• **FESTSETZUNGEN**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)
WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauVO)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauVO)
08 Geschosßflächenzahl (§ 20 BauVO), z.B. 0,8 als Höchstgrenze
04 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO), z.B. 0,4 als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschoße (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauVO), z.B. II als Höchstgrenze
TH 35m/60m Traufhöhe (§ 16 Abs. 3 BauVO), Höhe der Traufe über fertigem Gelände als Höchstgrenze, z.B. 3,5 m/6,0 m (bergseitig/talseitig)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
0 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauVO)
2 überbaubare Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAuG)
3 Straßenverkehrsfläche
4 Straßenbegrenzungslinie
5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
20° - 40° Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung, z.B. 20° bis 40° (§ 9 Abs. 6 BBAuG)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Gebäudestellung
Nutzungsschablone mit Angabe von:
1 Gebietsart
2 Zahl der Vollgeschoße oder Traufhöhe
3 Grundflächenzahl
4 Geschosßflächenzahl
5 Bauweise
6 Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN (Bestand/Kartengrundlage mit Ergänzungen)
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bestehende Hauptgebäude
Bestehende sonstige bauliche Anlagen
Bestehende Höhenlinie

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

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBAuG)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen
Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BBAuG)
Flächen für Abrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BBAuG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAuG)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauVO)