

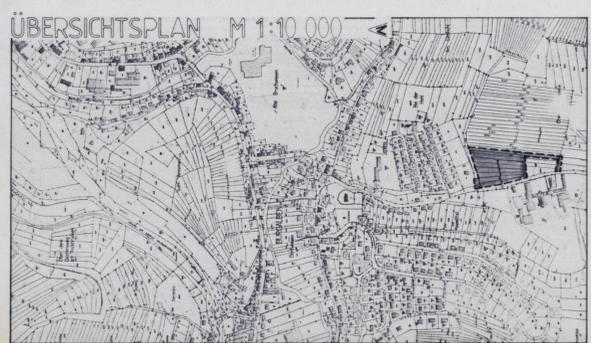
# ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH - BURGALBEN

## BEBAUUNGSPLAN "OBER DER KAPELLE"



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Den Festsetzungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253);
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132);
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 30.07.1981 (BGBl. I, S.833);
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAO) in der Fassung vom 26.11.1986 (GVBl. S.307);
  - Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFlG) in der Fassung vom 27.03.1987 (GVBl. I, S.70).
- FESTSETZUNGEN**
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- Sondergebiet "Alten- und Pflegeheim" (§11 BauNVO)
  - GRZ 0,4
  - GFZ 1,0
  - Z.B. II
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, GEBÄUDESTELLUNG (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- geschlossene Bauweise; Doppel- und Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.3 BauNVO)
  - Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Stellung der Gebäude - Hauptfirstrichtung (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Ein- und Ausfahrtbereiche zur Rosenbergstraße
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Sträuchern
  - Erhalten von Bäumen
  - Erhalten von Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
  - Dachform und Dachneigung (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und 6 LBAO) - Satteldach / Walmdach mit einer Neigung von 20-40°
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - Maßangaben in Metern
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**
- Nutzungsschablone mit Angabe von: 0=Gebietsbezeichnung, 1=Gebietsart, 2=Zahl der Vollgeschosse, 3=Grundflächenzahl, 4=Geschöflichenzahl, 5=Dachneigung, 6=Bauweise und Dachform, 7=Firsthöhe (FH)
  - entfallende Grundstücksgrenzen
  - bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - bestehende Gebäude
  - Sichtdreiecke
  - Höhenlinien in Meterabständen



### TEXTFESTSETZUNGEN

- IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN GELTEN FOLGENDE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:
- I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 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 "Sondergebiet Alten- und Pflegeheim" (SO) nach §11 BauNVO festgesetzt.
    - Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
    - Die Zahl der Vollgeschosse wird im "Sondergebiet Alten- und Pflegeheim" als Höchstgrenze festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse staffelt sich von z=II bis z=V.
    - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 und die Geschöflichenzahl (GFZ) mit 1,0 festgelegt.
  - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. §16 Abs.3 BauNVO)
    - Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze mit der Firsthöhe (FH) über NN oder als Höchstgrenze mit der Oberkante Gebäude (OK) über NN festgelegt.
    - Aufgrund der örtlichen Situation (Hanglage) und aus städtebaulichen Gründen werden unterschiedliche Höhen festgesetzt und zwar: Firsthöhen von FH = 315,00 u. NN und FH = 324,00 u. NN und Gebäudehöhen OK = 313,00 u. NN.
  - STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
    - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO, insbesondere Garagen und Stellplätze, nicht errichtet werden.
  - BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 und §22 BauNVO)
    - Gemäß der Planzeichnung wird für das Sondergebiet gemäß §22 Abs.3 BauNVO "geschlossene Bauweise" festgesetzt.
  - NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BauNVO)
    - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO, insbesondere Garagen und Stellplätze, nicht errichtet werden.
  - STELLPLÄTZE (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.2 BauNVO)
    - Die Stellplätze sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu errichten. Sie dürfen nicht überdacht werden und sind strabenseitig durch einen Pflanzstreifen optisch abzugrenzen.
  - BEGRÜNDUNG/BEPFLANZUNG (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §§ 4, 5 LPFlG und §18 BauGB)
    - Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 4, 5 LPFlG (Landespflegegesetz) dar. Im Hinblick auf den landschaftlichen Beitrag (Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen) wird ein Begrünungsplan zu den Außenanlagen mit entsprechender Pflanzenliste erstellt.
    - Ziel: Beschränkung des Eingriffs auf das unbedingt notwendige Maß sowie Durchgrünung und optische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft.
    - Der Begrünungsplan M 1:200 (Anlage) mit Angabe der Art der Bepflanzung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - Bepflanzungen im Zuge der K 26 sind mit dem Straßenbauamt Kaiserslautern abzustimmen.
    - Die Anlage und die Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die festgesetzte Bepflanzung ist in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.
  - Eingetragene Sichtflächen nach Ras-K-1 sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bepflanzung, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausnahmen in Abetimmung mit dem Straßenbauamt: Hochstämmige Laubbäume (Auslichtung mind. 3,00 m über O.K. Straßenoberfläche).
  - Die Bauantragsunterlagen sind in jedem Fall dem Straßenbauamt Kaiserslautern zur Prüfung und Stellungnahme bzw. Entscheidung bzgl. Anbau- und Zufahrtsrecht (u.a. Sondernutzung gemäß § 41 LStrG) vorzulegen.
  - Der jeweilige Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, daß den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 26 keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet noch deren Abflüsse behindert werden.
- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBAO)**
- DACHLANDSCHAFT (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBAO)
    - Die Dächer im Sondergebiet sind aus städtebaulichen Gründen in zwei festgesetzten Bereichen als Satteldach auszuführen. Die Dachneigung ist in beiden Bereichen von 20-40° zulässig.
  - GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBAO)
    - Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit die Flächen nicht für private Verkehrsflächen (Wege und Zufahrten) benötigt werden, mit Rasflächen anzulegen und zu unterhalten.
    - Sind in den unbebauten Grundstücksflächen Pflanzangebote für Bäume festgesetzt, so sind einheimische Laubgehölze anzupflanzen (siehe Pflanzenliste).
    - Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 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 10.000,00 DM geahndet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBER DER KAPELLE" ALS SONDERGEBIET "ALTEN- UND PFLEGEHEIM"
- Der Gemeinderat hat am 24.1.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  - Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 24.1.1992, ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
  - Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24.1.1992 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§4 Abs.1 BauGB). ... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am ... geprüft wurden. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt.
  - Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 24.1.1992 in Form ... durchgeführt (§3 Abs.1 BauGB).
  - Der Gemeinderat hat am 24.1.1992 die Annahme und Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§3 Abs.2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und baunordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 24.1.1992 bis einschließlich 30.10.1992 öffentlich ausliegen (§3 Abs.2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB). Die nach §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.1.1992 von der Auslegung benachrichtigt (§3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen ... Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 20.12.1991 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.12.1991 mitgeteilt (§3 Abs.2 Satz 4 BauGB).
  - Der Gemeinderat hat am 22.11.1991 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und baunordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§10 BauGB i.V. § 86 Abs.6 LBAO).
- Waldfishbach-Burgalben, den 20.12.1991
- Anzeige gemäß § 11 Abs.3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken.
- 7) Anzeige bzw. Genehmigung nach §11 BauGB
- Permissum, den 18.05.92
- Kreisverwaltung Pirmasens Untere Landesplanungsbehörde
- Permissum, den 18.05.92
- 8) Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- III. Fertigung**
- Waldfishbach-Burgalben, den 20.12.1991
- Waldfishbach-Burgalben, den 24.1.1992
- Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und baunordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§12 Satz 4 BauGB).
- Waldfishbach-Burgalben, den 24.1.1992
- sduplan** ingenieurgesellschaft gmbh
- ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH - BURGALBEN
- PROJEKT BEBAUUNGSPLAN "OBER DER KAPELLE"
- PLANBEZEICHNUNG
- | BEARBEITET      | GEZEICHNET   | ÄNDERUNGEN   | NAME     | DATUM |
|-----------------|--------------|--------------|----------|-------|
| BA              | MA           |              |          |       |
| DATUM           | DATUM        |              |          |       |
| 03 / '91        | 03 / '91     |              |          |       |
| MASSTAB         | BLATTGRÖSSE  | PROJEKT-BEZ. | PLAN-NR. |       |
| 1 : 500         | 120 x 75     | BP - 33      | 1        |       |
| MASSNAHMETRÄGER | PLANUNGSBÜRO |              |          |       |
|                 |              |              |          |       |