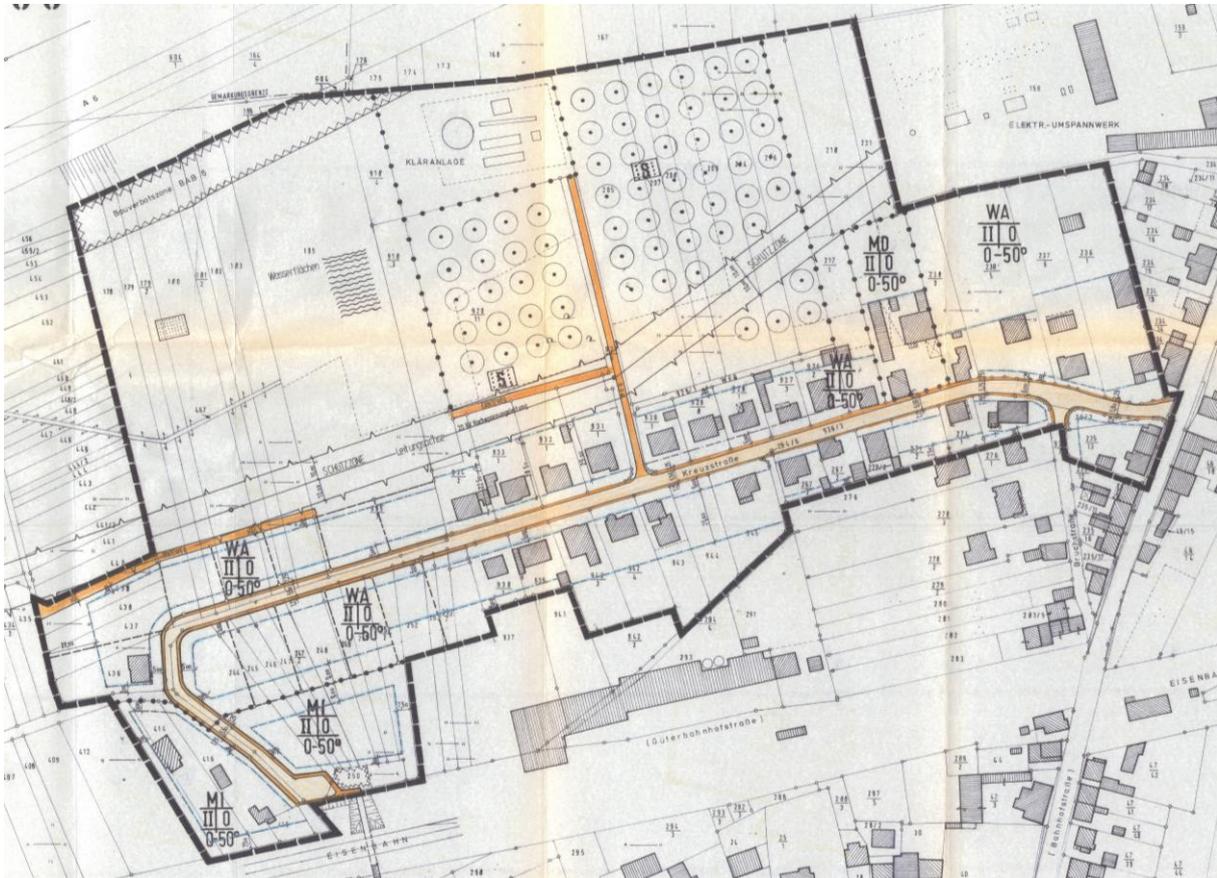
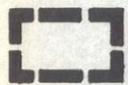


BAUHERR	Gemeinde Hauptstuhl
BAUORT	Hauptstuhl
PROJEKT	WEIHERDÄMMCHEN U. LANGE GEWANNE <sup>ÄND.</sup> <sub>I</sub>
GEZ.	HELMDACH
BEA.	MUNDANJOHL
MSTB.	1:1000
PLANUNG VG-LANDSTUHL BAUVERWALTUNG <i>Mundano</i>	BLATT
BEZ.	LAGEPLAN
	LANDSTUHL, IM MÄRZ 1987



# ZEICHENERKLÄRUNG



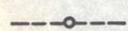
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH  
DES BAUUNGSPANES



BAUGRENZEN GEM §23 BAUNVO



BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE



GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE



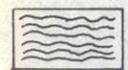
ABGR. UNTERSCH. NUTZUNG



ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE



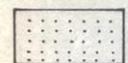
BEST. BEBAUUNG



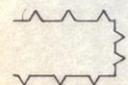
WASSERFLÄCHEN



AUFFORSTUNG (SONDERGEBIET)



LANDWIRTSCHAFT



SCHUTZZONE DER 20 KV.  
ELKTR. HOCHSPANNUNGSLEITG.

**MD**

DORFGEBIET §5 BAUNVO

**WA**

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO

**MI**

MISCHGEBIET § 6 BAUNVO

0-50°

DACHNEIGUNG

0

OFFENE BAUWEISE

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. LBO ALS HÖCHSTGRENZE



BÄUME



BAUVERBOTSZONEN

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen sind:

- A) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S.341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I.S.2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl.I.S.949).
- B) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl.I.S.1763) einschl. der Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl.I.S.429) vom 26. November 1968 (BGBl.I.S.1237, 1969 I.S.11).
- C) Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53, BS 213-1).
- D) Landespflegegesetz (LPfLG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl.S.53, BS 213-1).

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

1.1.3 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Je Grundstück sind 2 Wohnungen zugelassen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 17 BauNVO bei

#### 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

eingeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,5

zweigeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

#### 1.2.2 Dorfgebiet

eingeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,5

zweigeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

#### 1.2.3 Mischgebiet

eingeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,5

zweigeschossigen Bauten - GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.3.1 Die Wohngebäude sind zwischen vorderer und hinterer Baugrenze (= überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

1.3.2 Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.3.3 Ausnahmen von Ziffer 1.3.2

Auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. Bürgersteig) i.S. des § 9 BBauG und der vorderen Baugrenzen sind Stellplätze für PKW's zulässig, wenn vor den Garagen noch ein Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt, der nicht eingefriedet wird, so daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs gewährleistet bleibt.

Einfriedungen mit entsprechenden Müllboxen sind in dieser Flächenzone ebenfalls gestattet.

### 1.4 Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Entsprechend den Eintragungen ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (zweigeschossig).

### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

### 1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben.

### 1.7 Höhenstellung der Gebäude

Eine besondere Höhenstellung wird nicht vorgeschrieben.

### 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen (insb. Straßen) erforderlich sind, müssen vom jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümer und seinem Rechtsnachfolger auf dem betroffenen Grundstück geduldet werden.

### 1.9 Pflanzgebot (§ 39 b Abs. 1 und 8 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und § 7 LPflG) - Grünordnerische Festsetzungen -

Unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Grünordnung und der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft werden folgende grünordnerische Festlegungen getroffen:

#### 1.9.1 Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen

1.9.1.1 Im Bereich der privaten Grundstücksflächen wird empfohlen, auf den rückwärtigen bzw. seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

1.9.1.2 Zwischen der Bebauung und der Kläranlage wurden die gemeindlichen Grundstücke aufgeforstet. Sie sollen in der jetzt vorgesehenen Form Bestandsschutz genießen.

#### 1.9.2 Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes

Pflanzungen auf privaten Grundstücken sollen zwei Jahre nach der Bauabnahme (Bauvollendung) angelegt sein.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 (4) BBauG und 124 LBauO)

### 2.1 Dachneigungen

Als Dachneigung sind 0° bis 50° zugelassen.

### 2.2 Dachformen

Im Rahmen der Neigungsgrade (Ziffer 2.1) sind alle gebräuchlichen Dachformen gestattet.

Ausnahme: Bei Dachformen mit verschiedenen Neigungen (z.B. bei außermittigem First) muß mindestens 1 Hauptdachfläche im Rahmen der zulässigen Grade ausgebildet werden. Nicht in das Wohngebäude einbezogene Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind mit gleichem Neigungsgrad zugelassen,

### 2.3 Dachaufbauten und Gaupen

Beide sind bei eingeschossiger Bauweise zugelassen, ihre Länge darf zusammengerechnet höchstens 2/3 der zugehörigen Traufseite betragen.

### 2.4 Kniestöcke

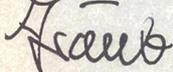
Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Bauten zugelassen, wenn sie die Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

### 2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden.

Die Einfriedungen dürfen als offene Draht- oder Holzeinfriedungen ausgeführt werden. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht übersteigen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Einfriedungen auch aus Beton oder Mauerwerk bestehen.

Hauptstuhl, im Februar 1987



(Traub)

Ortsbürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## 1. Planziel

Der Bebauungsplan "Weiherdämmchen und Lange Gewanne" wurde am 26. Jan. 1976 durch die Kreisverwaltung genehmigt. Im östlichen Teil konnte mit wenig Aufwand eine Bodenordnung erfolgen, so daß dieser Teil fast ganz bebaut wurde.

Im Rahmen der Baulandumlegung für den westlichen Teil dieses Gebietes machten mehrere Grundstückseigentümer Einwände geltend, die sich auf die bessere Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke bezogen. Durch den Fortfall der nach Süden abzweigenden Stichstraße mit Wendehammer kann ein Baugrundstück mehr gewonnen werden. Die Einsprüche sind dadurch nicht mehr begründet. Durch Verschiebung von rückwärtigen Baugrenzen können die Grundstücke Fl.St.Nr. 942/3 bis 945, sowie 236/1, 237/6, 238/5 und 238/3 baulich besser ausgenutzt werden.

## 2. Begründung des Planzieles

### 2.1 Ausweisung im Regionalen Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan

2.1.1 Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP) ist für die Ortsgemeinde Hauptstuhl als anzustrebende Zweckbestimmung "Wohnen" ausgewiesen. Sie ist unter diesem Gesichtspunkt als tendenziell steigend zu bezeichnen.

2.1.2 Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl, der seit 19.10.1981 rechtsverbindlich ist, weist irrtümlich nur den östlichen Teil dieses Gebietes aus, obwohl der westliche Teil im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt. Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.8.1985 für dieses Gebiet eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Bebauungsplan und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren betrieben werden.

### 2.2 Abgrenzung der Aufgabenstellung

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist geboten, um eine Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung zu erfüllen, die der Ortsgemeinde Hauptstuhl durch die Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz auferlegt ist.

2.3 Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist dringend geboten, um die Pflichtaufgaben der Gemeinden zu erfüllen.

## 3. Erschließung

Die Erschließung dieses Restgebietes erstreckt sich nur noch auf die Aufgabenstellung im Bereich des Straßenbaues. Wasser und Abwasser sind verlegt.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt 9,5 ha. Davon werden rund 4 ha für den Bereich der Kläranlage und die umgreifenden Aufforstungs- und Grünanlagen ausgewiesen. 2,5 ha sind bebaut. Auf der Restfläche können 14 Baugrundstücke ausgewiesen werden.

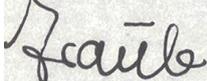
## 5. Ordnung von Grund und Boden

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung (Umlegung), die gem. §§ 45 ff. BBauG durchgeführt werden soll.

## 6. Finanzaufwand

Die überschlägig ermittelten Kosten für die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendigen Erschließungsmaßnahmen betragen für Straßenbau 140.000,-- DM. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden rechtzeitig bereitgestellt, so daß die Finanzierung der Maßnahme gesichert ist.

Hauptstuhl, im Februar 1987

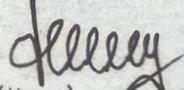


(Traub)  
Ortsbürgermeister

# RECHTSETZUNGSVERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat am 02.02.1982 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BBauG).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 24.02.1983 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 S. 2 BBauG).
3. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde als öffentliche Anhörung in der Zeit vom 11.3.1985 bis 1.4.1985 durchgeführt (§ 2a Abs. 1, 2 und 3 BBauG).
4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 14.3.1985 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).
5. Der Gemeinderat hat am 29.10.1986 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2a Abs. 6 S. 1 BBauG).  
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 24.11.1986 bis einschließlich 29.12.1986 öffentlich ausgelegen (§ 2a Abs. 6 S. 1 BBauG).  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 S. 2 BBauG).  
Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6.11.1986 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a Abs. 6 S. 3 BBauG).  
Während der Auslegung gingen 4 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 4.2.1987 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfungen wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19.3.1987 mitgeteilt (§ 2a Abs. 6 S. 4 BBauG).
6. Der Gemeinderat hat am 4.2.1987 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG).

Landstuhl, den 16.3.1987  
In Vertretung:

  
(Haag)  
Beigeordneter



7. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG i.V.m. § 147 Abs. 3 BBauG).

I. Fertigung  
Genehmigt

mit Verfg. vom 21. 4. 1987

61-610-13-Ka-Hauptstuhl

Kaiserslautern

den 21. 4. 1987

Kreisverwaltung



  
OBERBAURAT

8. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 30. Juli 1987  
ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BBauG).  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Fest-  
setzungen rechtsverbindlich.

Landstuhl, den  
In Vertretung:

(Haag)  
Beigeordneter