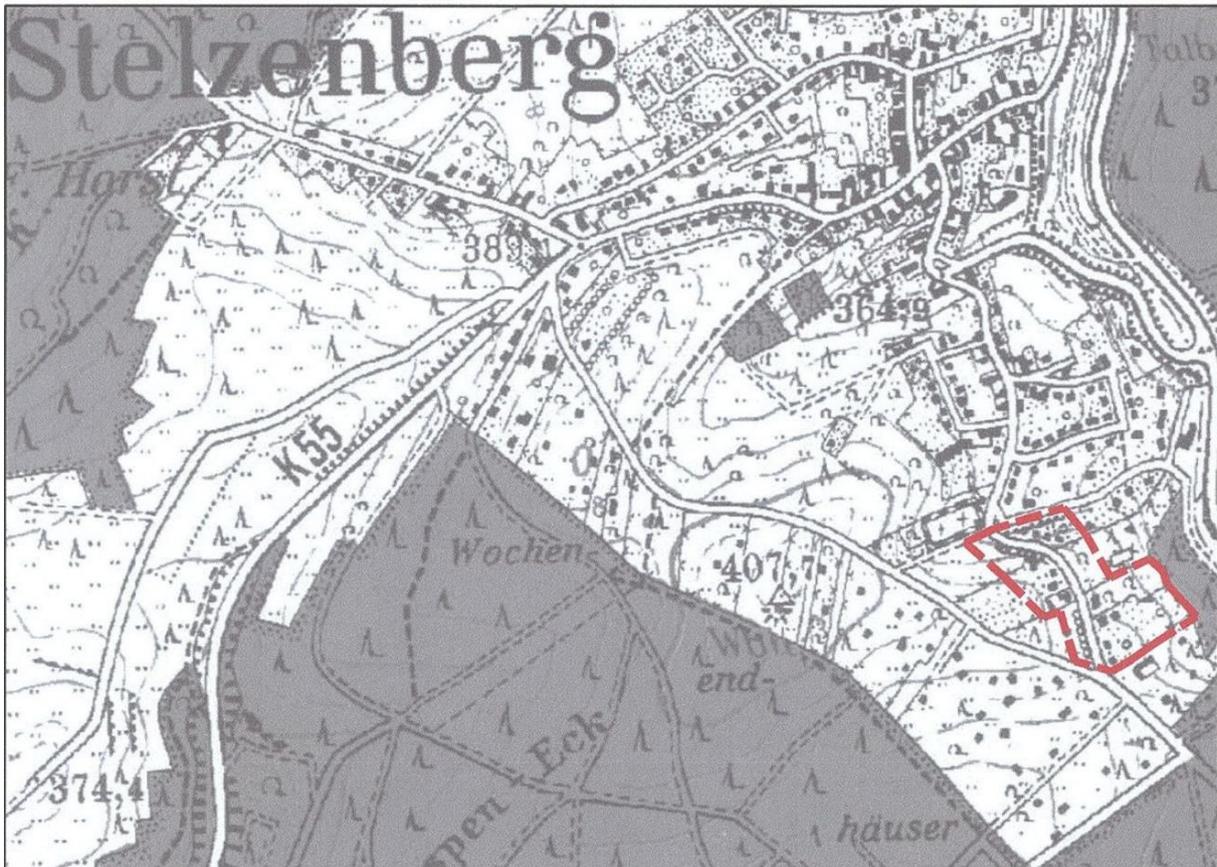


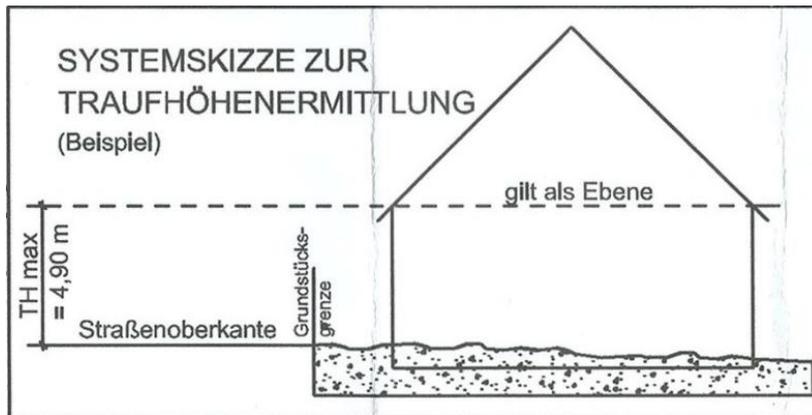
 <p>Schönung</p> <p>Dipl.-Ing. Kirsten Schönung - Ingenieurbüro für Stadtplanung - Vermessung - Tief- u. Straßenbau Eulentalstr. 32 Tel: 06306-991892 67661 Kaiserslautern</p>			
	<p>ÜBERARBEITET</p>		
	 <p>OG STELZENBERG</p>		
<p>GEZEICHNET:</p> <p>K.S.</p>	<p>PROJEKT:</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>"Am Hübel"</p>		
<p>ENTWORFEN-GEPRÜFT:</p> <p>K.S. </p>			
<p>GEPRÜFT:</p>	<p>VORGELEGT:</p> <p>Januar 2009</p>	<p>MASSTAB</p> <p>1 : 1000</p>	<p>BEILAGE</p>
			<p>BLATT NR.</p>

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1:10.000





①	
WR	mind. 22°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Z = II	△
FH max = 10,50 m	TH max = 6,50 m
Bezugspunkt: Geländehöhe	
②	
WR	mind. 22°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Z = II	△
FH max = 9,50 m	TH max = 4,90 m
Bezugspunkt: Geländehöhe	
③	
WR	mind. 22°
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Z = II	△
FH max = 10,00 m	TH max = 4,90 m
Bezugspunkt: Straßenhöhe	



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl (max.)

GFZ z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (max.)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (max.)

TH max z.B. 4,90 Traufhöhe (max.) in m

FH max z. B: 10,50 Firsthöhe (max.) in m

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze, Umfangung der überbaubaren Flächen

4. VERKEHRSFLÄCHEN

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



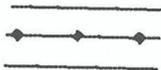
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



20-KV-Leitung mit Schutzstreifen

6. GRÜNFLÄCHEN

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



Private Grünflächen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



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



Hauptfstrichtung

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



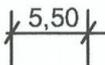
Bestehende Flurstücksgrenzen

$\frac{41}{9}$

Flurstücksnummer



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgesetzt. (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Eine Überschreitung des GRZ-Wertes um 25 v. H. ist zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Obergrenze mit $Z = II$, entsprechend der Planurkunde festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

Die Traufhöhe darf den, entsprechend der Planurkunde festgesetzten, maximalen Wert über Straßenhöhe bzw. Geländehöhe nicht übersteigen und bildet eine Ebene, die an keiner Stelle durch die Traufe des Gebäudes überschritten werden darf. Als Bezugspunkt gilt in den Bereichen der Nutzungsschablonen 1 und 2 die natürliche Geländehöhe auf halber Breite der straßenzugewandten Baugrenze. Im Bereich der Nutzungsschablone 3 gilt als Bezugspunkt die Straßenhöhe auf halber Länge der straßenzugewandten Aussenseite des Gebäudes.

Die maximale Firsthöhe, entsprechend der Planurkunde festgesetzt, entspricht der maximalen Höhe der Dacheindeckung. Das Ermittlungsverfahren entspricht dem der Traufhöhe, Überschreitungen für Schornsteine oder ähnliche Aufbauten um max. 1,00 m sind zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen der Planurkunde wird für das Baugebiet die offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen können darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m und einen Maximalabstand von 20,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unter- bzw. überschreiten dürfen. Sonstige Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze, errichtet werden.

Alle Gartenhäuschen/Abstellräume, die vor dem Mai 2005 errichtet wurden und weniger als 50 m³ umbauter Raum besitzen, werden legalisiert, falls keine sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrift dagegen spricht. Gartenhäuschen/Abstellräume die außerhalb des Baufensters neu errichtet werden, müssen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden. Sie dürfen 50 m³ nicht überschreiten und müssen freistehend in Holzbauweise errichtet werden. Pro Grundstück ist außerhalb des Baufensters nur ein Gartenhäuschen/Abstellraum erlaubt.

6. BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf max. 2 (zwei) Wohnungen pro Wohngebäude.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE, BEGRÜNUNG UND GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich privater Grünflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten **oder Grünanlage** anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind **unter Anrechnung** des Bestandes mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Sträucher aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen **und zu** pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Alle Anpflanzungen und Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach jeweiligem Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND VERSORGUNGS-TRÄGER (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

In der Planurkunde sind die, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Eigentümer und der Versorgungsträger zu belastenden Flächen festgesetzt.

9. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Kellergeschoss darf im Mittel maximal 1,40 m über das Gelände ragen.

Die Oberkante Erdgeschossfußboden in den Bereichen der Nutzungsschablonen 1 und 2 darf höchstens 0,50 m über der Geländehöhe liegen. Als Bezugspunkt gilt die natürliche Geländehöhe auf halber Breite der straßenzugewandten Baugrenze.

Die Oberkante Erdgeschossfußboden im Bereich der Nutzungsschablone 3 darf höchstens 0,80 m über der Straßenhöhe liegen. Als Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe auf halber Länge der straßenzugewandten Außenseite des Gebäudes.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1. DÄCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Dachneigung und -form:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel oder Walmdächer auszubilden. Die zulässige Mindestdachneigung beträgt 22°.

1.2. Dachaufbauten:

Werden auf Dachflächen von baulichen Anlagen und Teilen von baulichen Anlagen, die von der Straße aus einsehbar sind, Dachgauben verwendet, so sind diese in jeweils einer Art zulässig. Anlagen für die aktive oder passive Nutzung von Solarenergie bleiben davon unberührt.

1.3. Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, rot-braunen, braunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN

Zum Schutz der privaten Freiflächen ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Elemente dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Diese Elemente sind zu verputzen, mit Natursteinen zu verblenden oder mit sonstigen natürlichen Materialien zu verkleiden. Unzulässig ist die Verwendung von allen Kunststoffen. Entlang der Verkehrsflächen ist die Verwendung von Maschendrahtzäunen unzulässig.

3. FASSADEN

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet, in Naturstein errichtet oder mit sonstigen natürlichen Materialien verkleidet werden. Verkleidungen mit glasiertem Material oder Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind in hellen oder leicht getönten Farben auszuführen (z.B. weiß, grau, hell-beige, hell-grün, hell-gelb oder hell-blau), grelle oder leuchtende Farben sind untersagt. Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erwünscht.

III. HINWEISE

1. HINWEIS zum Denkmalschutz:

Funde im Sinne des § 16 DSchPflG sind entsprechend § 17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

HINWEISE zum Umgang mit Niederschlagswasser:

- Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluss o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung o.ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne wird dringend angeraten. Das Volumen der Zisterne sollte pro 100 m² versiegelter Fläche mind. 2 m³ betragen.
- Der anfallende erhöhte Niederschlagsabfluss, der durch die bebauten und versiegelten Flächen ausgelöst wird, ist auf den Grundstücken unter Beachtung nachbarschaftlicher Interessen durch geeignete Anlagen zu versickern. Ist eine schadhafte Versickerung nachweislich nicht möglich, ist das gewählte Versickerungssystem mit einem Überlauf an das öffentliche System anzuschließen.
- Aufgrund der Regelungen des LWG wird auf das Verbot der Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder das Kanalnetz hingewiesen. Gleichzeitig wird die Ausbildung von wasserdichten Wannen o. ä. im Bereich der Gründung / Keller empfohlen.
- Aufgrund der Regelungen im Nachbarrechtsgesetz (§ 37) muss jeder Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks seine baulichen Anlagen so einrichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf diese abgeleitet wird oder übertritt.

6. HINWEIS zum Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung:
Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitung sind keine Anpflanzungen von Bäumen und hohen Sträuchern vorzunehmen.
7. HINWEIS bei Erdarbeiten:
Die Vorgaben des § 202 BauGB ("Schutz des Mutterbodens") und der DIN 18915 ("Bodenarbeiten") sind zu beachten.
8. HINWEIS zum Baugrund:
Den Bauherren wird dringend angeraten, vor Baubeginn sämtlicher baulicher Anlagen eigenverantwortlich Bodengutachten nach DIN 4020 ("Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke") und DIN 1054 ("Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau") erstellen zu lassen sowie die Bestimmungen der sonstigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

9. PFLANZLISTE

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume incl. Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm,
Stammbüsche, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Mindestgröße: 2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm

Comus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

IV. ORDNUNDSWIDRIGKEITEN (§ 24 Abs. 5 GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN (§ 12 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft und ersetzt den bestehenden Bebauungsplan "Am Hübel" aus dem Jahr 1958 vollständig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Mai 2009 (GVBl. S. 201).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 08.12.2004
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 15.12.2004
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.04.2008 bis 26.05.2008
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.04.2008 bis 26.05.2008
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB 12.11.2008
6. Beschluss über öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 3 BauGB 1. Auslegung 12.11.2008 2. Auslegung
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 3 BauGB 1. Auslegung 15.01.2009 2. Auslegung
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 3 BauGB 1. Auslegung 20.01.2009 2. Auslegung
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 3 BauGB 1. Auslegung vom 26.01.2009 bis 26.02.2009 2. Auslegung vom bis
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 3 BauGB 1. Auslegung 03.06.2009 2. Auslegung
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.06.2009

12. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Stelzenberg als Satzung beschlossen.

Stelzenberg, den 03.06.2009


Ortsbürgermeister

13. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Stelzenberg, den 04.06.09


Ortsbürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stelzenberg, den 11. JUN. 2009


Ortsbürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.