

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER PICK II" LANDSTUHL

Geimer

ENTWURFSVERFASSER

PROF. DR. ING. HANS DENNHARDT

CARL- F- BENZSTR. 14

67657 KAISERSLAUTERN



BEBAUUNGSPLAN

Wolstel



WR	
GRZ 0,4	GFZ 0,5
	SD 30°-45° TH = 4,80 FH = 10,00



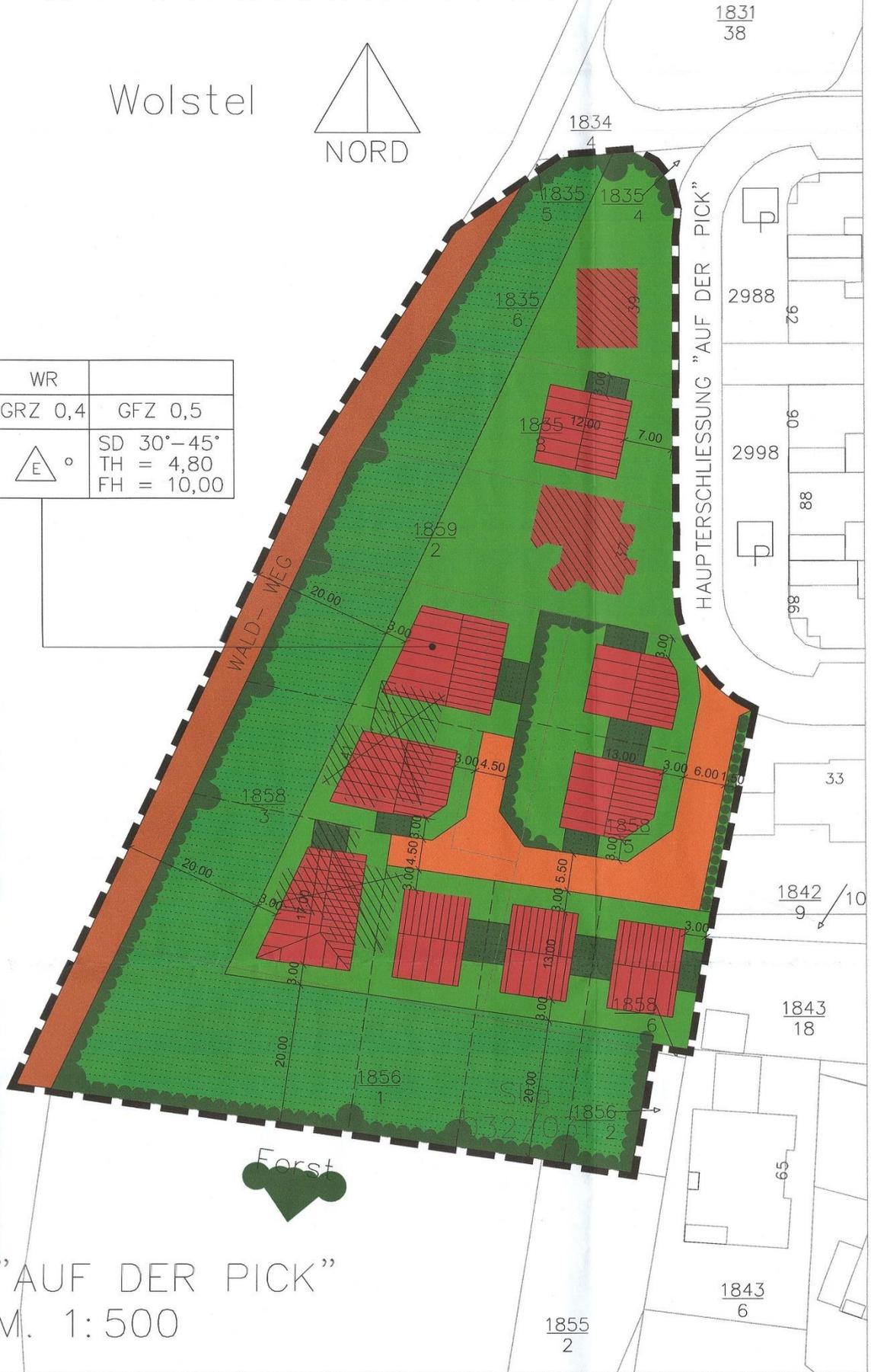
"AUF DER PICK"
M. 1:500

GESTALTUNGSPLAN

Wolstel



WR	
GRZ 0,4	GFZ 0,5
 °	SD 30°-45° TH = 4,80 FH = 10,00



"AUF DER PICK"
M. 1:500

Zeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl

TH=4,80 Traufhöhe als Höchstmaß in Meter
über Straßenbegrenzungslinie

FH=10,00 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter
über Straßenbegrenzungslinie

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

0 Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Garagen

Verkehrsflächen

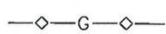


Straßenverkehrsflächen



Waldweg Bestand

Hauptversorgungsleitung



Geplante Gasleitung

Grünflächen



Private Grünflächen



Anpflanzung Sträucher

Sonstige Planzeichen

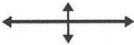
Ga

Garage



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SD	Satteldach
30°–45°	Dachneigung in Grad
	Firstrichtung

III Hinweise

	Bestehende Bebauung
	Geplante Bebauung
	Abriss

Die beigefügten textlichen Festsetzungen
sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

A. Textliche Festlegungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) nach aktueller Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)
 - Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)
-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Reines Wohngebiet (WR nach §4Abs.2 Bau NVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO und §9Abs.1 BauGB)

1.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- Die Grundflächenzahl (GRZ)
- Die Geschößflächenzahl (GFZ)

1.2.2. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.2.3. Gemäß § 9 Abs.1 sind maximal zwei Wohnungen für Wohngebäude zulässig.

1.3. Bauweise (§ 22BauNVO)

Offene Bauweise

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23BauNVO)

1.4.1 die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt

1.5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.5.1. Geschlossene Garagen sind gemäß § 12Abs.6 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2. Nichtüberdachte Stellplätze oder Carports können vor den Garagen angelegt werden.

1.6. Nebenanlagen

1.6.1 Nebenanlagen (§ 14BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Zulässig.

1.7. Anschluss der Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs.1 und 2)

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind in Abstand von 3m von Bebauung frei zu halten.

1.8. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 in Verb. Mit § 16 BauNVO)

1.8.1. Traufhöhe

Die Traufhöhen sind in den Nutzungsangaben der Planzeichnung als Höchstmaß in Meter festgesetzt. Bezugspunkt der Traufhöhe bei der Messung ist der Anschluss des Grundstücks an die Straßenverkehrsfläche.

1.8.2. Firsthöhe

Die maximalen Firsthöhen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr.25 BauGB)

2.1. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.

2.2. Die Vorgartenbereiche sollen einen parkartigen Eindruck vermitteln. Zur Gestaltung sind kleinkronige Sträucher zu wählen.

2.3. Der Waldrandlage entsprechend sollen Hecken zur Abgrenzung naturnah angelegt werden.

2.4. Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Sträuchern und Bäumen sollen erhalten und gegebenenfalls ergänzt werden.

2.5. Einfriedungen sollen mit natürlichem und standortgerechtem Bewuchs (Hecken) erfolgen

2.6. Die in den zeichnerischen Festsetzungen als private Grünflächen festgesetzten Bereiche dürfen nicht bebaut werden. Die mit Sträuchern und Bäumen überdeckte Fläche sollte maximal 30% betragen. Gehölzriegel sollten zum Schutz der Privatflächen zum Waldweg hin und zum angrenzenden Forst angelegt werden. Auch der Schutz vor Tieren muss Berücksichtigung finden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

3.1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

3.1.1. Dächer

Es sollen nur Satteldächer mit Dachneigungen von 30-45° zulässig sein.

Bei Anwendung von Solartechnik kann eine andere Firstrichtung und Dachneigung zugelassen werden.

3.1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zugelassen.

3.1.3 Kniestöcke

Kniestöcke sind bis 1,30m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette) zugelassen.

Die Kniestockhöhe ist auch von der festgelegten Traufhöhe abhängig.

3.2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

3.2.1. Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen und dem Standort entsprechend naturnah anzulegen.

3.2.2. Die landschaftsgerechte Gestaltung ist insbesondere nach Süden und Westen zu berücksichtigen.

3.2.3. Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sollten wasserdurchlässig gestaltet sein.

- 3.2.4. Der Vorgartenbereich von der Straße bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 3.2.5 Von der Baugrenze bis zur Straße sollten keine Bäume gepflanzt werden.
- 3.2.6. Standplätze für Mülltonnen sind durch Bepflanzung einzubinden und auch vor Sicht- und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.2.7. Abgrabungen und Erdaufschüttungen sind im Bereich von einem Meter unter, bzw . über Niveau des Grundstücks einzuhalten.

B. Hinweise

1. Verstöße gegen die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet
2. Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu berücksichtigen.
3. Der bei Unterkellerung anfallende Erdaushub sollte wenn möglich im Bereich der Grünflächen zur Geländemodellierung Verwendung finden.
4. Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst auf privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Bewässerung verwendet werden.
5. Die private innere Erschließungsstraße sollte mit Betonsteinen gepflastert werden.
6. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
7. Hausanschlussleitungen bedürfen bei Baumpflanzungen einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50m.

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | <u>25.03.14</u> |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | <u>08.04.14</u> |
| 3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) von: gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage bis: | <u>16.04.14</u>
<u>23.04.14</u> |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: | <u>07.04.14</u> |
| 5. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | <u>/</u> |
| 6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | <u>/</u> |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt, | <u>/</u> |
| 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: | <u>/</u> |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes von: gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis: | <u>/</u>
<u>/</u> |
| 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen | <u>/</u> |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: | <u>/</u> |
| 12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Stadtrat Landstuhl als Satzung beschlossen | <u>20.07.15</u> |

13. Genehmigungsvermerk:
Kreisverwaltung Kaiserslautern
Kaiserslautern, den

- | | | |
|--|-----------------|---|
| 14. Ausfertigungssvermerk:
Landstuhl, den | <u>26.01.15</u> |  |
| | | Stadtbürgermeister |
| 15. Öffentliche Bekanntmachung
Landstuhl, den | <u>26.01.15</u> | i.V.  |
| | | 1. Beigeordneter |

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.