



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
- BAUVERWALTUNG -

Kaiserstraße 49 , 66849 Landstuhl
Tel. 06371/83-0 , Fax 06371/83-101

Projekt

Bebauungsplan
"Weiherdämmchen und Lange Gewanne"
3. vereinfachte Änderung

Maßstab

1:1000

Gezeichnet
Heß

Datum
Juli 98

Bauherr

Ortsgemeinde Hauptstuhl

Bearbeitet
Heinz

Datum
Juli 98

Teil
Lageplan

Ergänzt
Krauss

Datum
01.03.99

Blatt

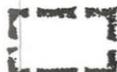
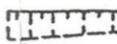
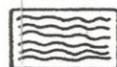
Bauherr

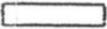
Für die Bauabteilung





ZEICHENERKLÄRUNG

	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BAUUNGSPLANES
	BAUGRENZEN GEM §23 BAUNVO
	BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE
	BÜSCHUNG NEIGUNG 1:1,5
	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
<hr/>	
	BAUVERBOTSZONEN
	ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE

Textliche Festsetzungen

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 Oberbaubare 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.

3. Hinweise

3.1 Die Ableitung von Dränagewässer in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Zum Schutz vor Vernässung ist die Unterkellerung in Form Wasserdichter Wannen o. Ä. auszubilden.

3.2 Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten über die belebte Bodenzone dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

3.3 Es ist § 2 LABfWAG i.V.m § 1 LABfWAG zu beachten, danach ist der anfallende Erdaushub einer unmittelbaren Verwertung z.B. durch sukzessiven Freiflächengestaltung zuzuführen.

Begründung:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hauptstuhl hat in seiner Sitzung am 14.2.2000 das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Wohngebäudes in Hauptstuhl, Kreuzstraße 47 a im Rahmen einer Bauvoranfrage erteilt.

Die Kreisverwaltung konnte die Baugenehmigung nicht in Aussicht stellen, da die hintere Baugrenze wesentlich überschritten würde und mit einer Befreiung nicht gerechnet werden kann.

Der Rat der Gemeinde Hauptstuhl hat in seiner Sitzung am 20.11.2000 beschlossen, um das Bauvorhaben zu ermöglichen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Beschlossen wurden, dass die Baugrenze auf dem Grundstück Pl.Nr. 216 um 23 m nach Norden verschoben werden soll.

Die Erschließung erfolgt über das Grundstück Pl.Nr. 926/2.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bau- und Bauordnungsgesetz 1998 (BauROG)
- Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung vom 28. August 1997 (BGBl. 1, Seite 2081)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132) , zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. 1, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 9. Dezember 1998 (GVBl. Seite 365)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

Änderung nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat am 20.11.2000 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen
§ 2 Abs. 1 BauGB.

Der Beschluss wurde am 25.1.2001 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl öffentlich
bekannt gemacht § 2 Abs. 1 BauGB.

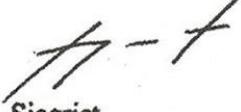
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.1.2001 an dem Verfahren zur
Änderung des Bebauungsplanes beteiligt § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 2.2.2001 bis 5.3.2001 öffentlich ausgelegen
§ 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 25.1.2001.

Der Gemeinderat hat am 30.4.2001 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen
§ 10 BauGB.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und
zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderats überein. Die Satzung kann
bekanntgemacht werden.

Ausgefertigt:
Hauptstuhl, den 9. Mai 01


Siegrist
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 17. Mai 01 bekanntgemacht.

In Vertretung: Dr. Degenhardt
(1. Beigeordneter)

