

Ortsgemeinde Weitersweiler

Bebauungsplan „Atzelgraben“

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



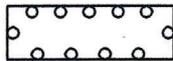
Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Stellung der baulichen Anlagen-zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



Überbaubare Grundstücksfläche



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2



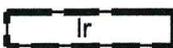
Zu erhaltende Hecke



Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1



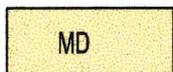
Meßpunkt der Wandhöhen gem. Textziff. A 2.1



Leitungsrecht gem. Textziff. A 6



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Dorfgebiet gem. Textziff. A 1



Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

GFZ z.B. 0,5

Geschoßflächenzahl

SD,WD

Zulässige Dachformen, hier: Satteldach und Walmdach

35° - 45

Zulässige Dachneigung, hier: 35 bis 45 Grad

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

**Abrundungssatzung „Am
Atzelgraben“ der Ortsgemeinde
Weitersweiler**

Textliche Festsetzungen

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 317), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)

C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**

D. **ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG** gem. § 19 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 317), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

A 3.

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

A 1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO)

Die im Dorfgebiet (MD) nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden eingeschränkt. Nicht zulässig sind Tankstellen sowie die Tierhaltung mit Ausnahme von Hobby-Pferdehaltung und der Haltung von Kleintieren.

Generell ausgeschlossen werden auch die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

A 4.

A 2. **Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt (siehe Planeintrag) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

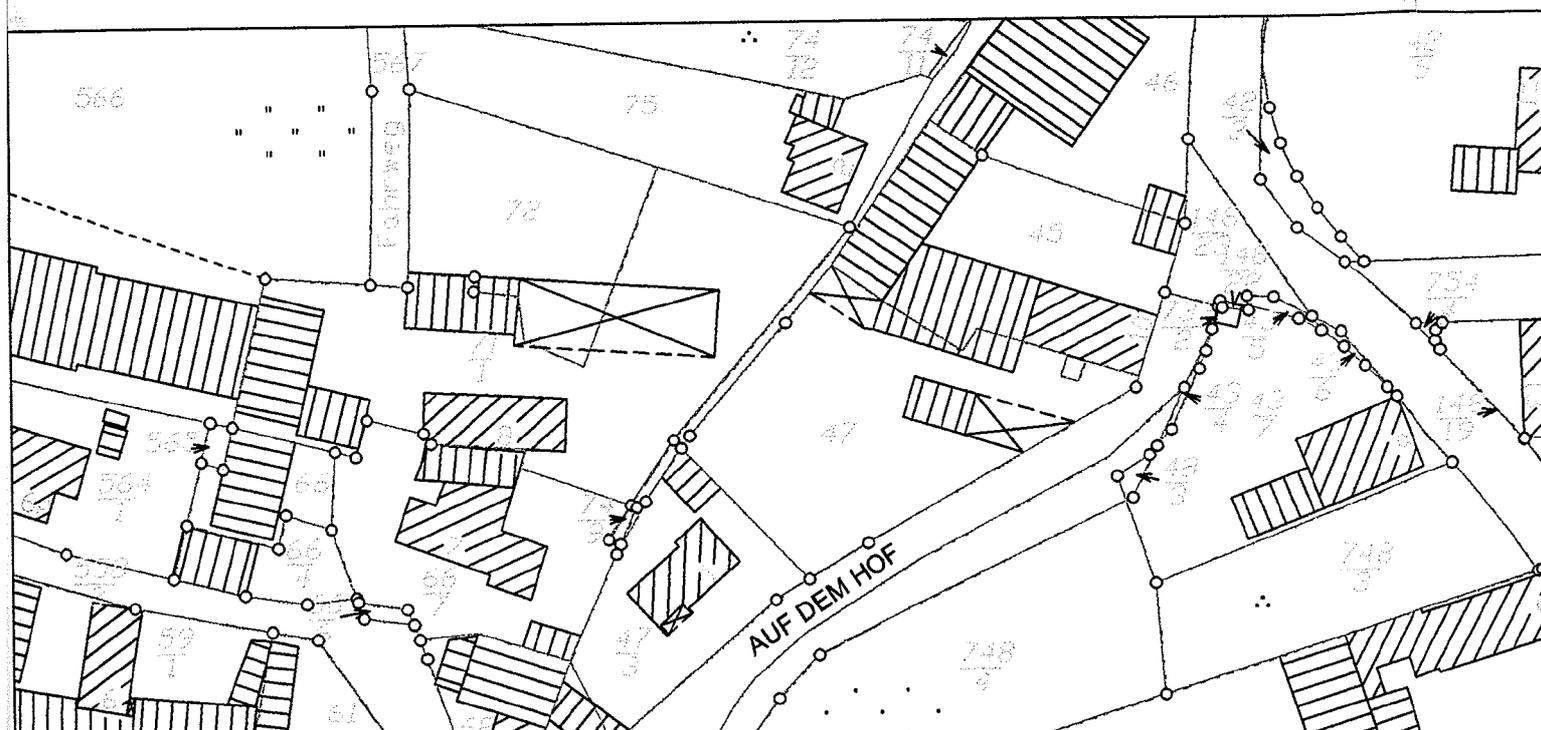
Wohngebäude: max. 4,30 m ab OK Bezugspunkt

Nebengebäude: max. 4,0 m
(Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude)

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist natürliche Geländehöhe in der Mitte der südlichen Abgrenzung des jeweiligen Baufensters (siehe Planeintrag).

Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern.

A 5.



2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind ausnahmsweise um 2,0 m größere Gebäudehöhen zulässig.

2.3 In jedem Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bautelle wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä.. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

4.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

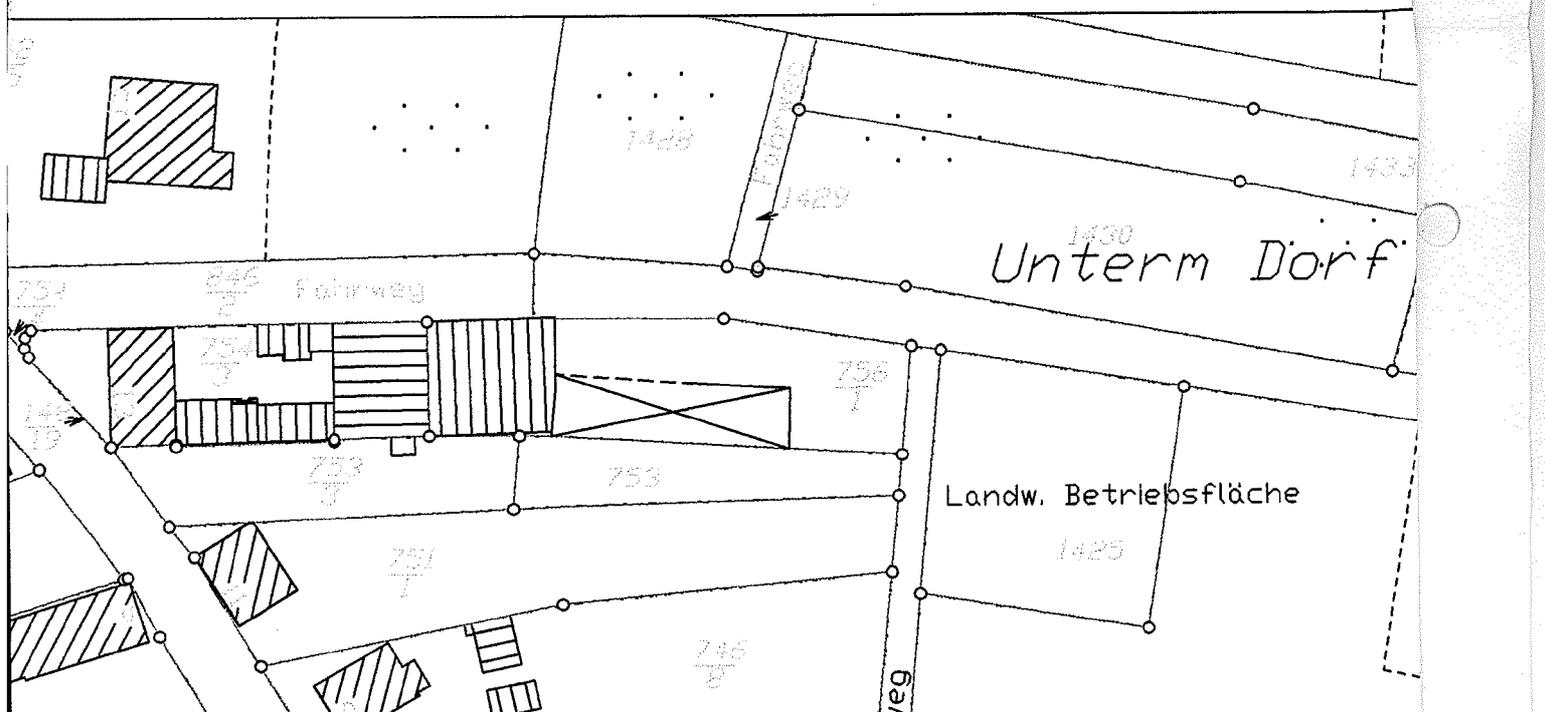
4.2 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Erschließungsstraßenbegrenzung zurückzustellen oder in Parallelaufstellung zur Straße zu errichten.

4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S.171))

5.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bei Ausfall der im Baufenster dargestellten zu erhaltenden Bäumen sind Ersatzpflanzungen auch an anderen Stellen des Baugrundstückes zulässig.

5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf einem 5 m breiten Streifen ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenauswahl s. Textziff. 5.4



5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der Straßenbegrenzungslinie (L 397) und der östlichen Baugrenze sind mit hochwüchsigen Gehölzen einzugrünen.
Pflanzenauswahl s. Textziff. 5.4

B.

5.4 Vegetationsauswahl

B 7.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

Spitzahorn *
Hainbuche *
Gemeine Esche

Stieleiche
Walnuss
Wildkirsche *

Speierling *
Winterlinde
Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

Feldahorn
Wildbirne

Wildapfel
Eberesche

Heimische Sträucher:

Feldahorn *
Hainbuche *
Kornelkirsche *
Hartriegel *

Haselnuss *
Weißdorn *
Pfaffenhütchen *
Liguster *

Wildrosen *
Heckenkirsche *
Wolliger Schneeball*

* Besondere Bedeutung für den Vogelschutz

B 8.

Qualitäts- u. Größenmerkmale

Bäume:

1.Ordnung
2.Ordnung

3 x verpfl., StU 16/18 cm
3 x verpfl., StU 16/18 cm
2 x v. Höhe = 60/100 cm

Sträucher:

A 6. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung vermerkte Leitungsrecht gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



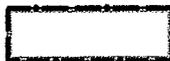
Baugrenze



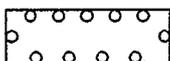
Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Stellung der baulichen Anlagen-zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



Überbaubare Grundstücksfläche



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2



Zu erhaltende Hecke



Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1



Meßpunkt der Wandhöhen gem. Textziff. A 2.1

B 9.

B 10

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 7. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude :	Satteldach, Walmdach	35° - 45°
freistehende Garagen und Nebengebäude :	Satteldach, Walmdach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	20° - 45°

7.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 1/3 der Gebäudebreite, jedoch max. 7,0 m beschränkt.

7.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen wie bei Textziff. 7.2.

7.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer über 20° sind Dachdeckungen mit einer Farbe im Bereich von naturrot bis dunkelgrau zu wählen. Glänzende Dachdeckungen und Deckungen aus Faserzementplatten sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen das Maß von 1,00 m - jeweils gemessen ab OK Hinterkante der angrenzenden Straßenfläche - nicht überschreiten.
Höhere Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind um das Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze zurückzustellen.

8.2 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden. Gegebenenfalls sind die Einfriedungen mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

8.3 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können auf der Seite der Erschließungsstraßen anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer gem. Textziff. 8.1 ist zulässig.

8.4 Bei den Einfriedungen an den Erschließungsstraßen ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o.ä. nicht gestattet.
Auf keiner Seite dürfen geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton (außer für Stützmauern) oder Metall vorgesehen werden.

B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Vorgärten, d.s. max. 5,0 m breiter Streifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen.

9.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Für die Pflanzenauswahl gilt Textziff. A 5.4 entsprechend.

B 10. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Gemäß § 47 Abs. 1 LBauO sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachweisen:
2 Stellplätze je Wohnung

Die Vorgärten sind einzugrünen.

9.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Für die Pflanzenauswahl gilt Textziff. A 5.4 entsprechend.

B 10. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO

Gemäß § 47 Abs. 1 LBauO sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachweisen:
2 Stellplätze je Wohnung

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
- C 12. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.
- C 13. Flach- und flachgeneigte Dächer ab einer Größe von 25 m² und bis zu einer Dachneigung von 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Dazu sollen heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden.
- C 14. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überlaufendes Wasser soll zuerst in Sicker- bzw. Verdunstungsmulden, ausnahmsweise auch in Teichen auf den privaten Grundstücken aufgefangen werden.
Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- C 15. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt werden und/oder das Material ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
- C 16. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

D. ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG gem. § 19 Abs. 1 BauGB

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu Ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.