

A: Zeichnerische Festsetzungen



M. 1:500



Planzeichenlegende der zeichnerischen Festsetzungen (gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV - 12/90)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)
vgl. auch textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,4 als Höchstmaß (2,5 PlanzV)

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

0,8 als Höchstmaß (2,1 PlanzV)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

TH max. = 5,1 m Traufhöhe baulicher Anlagen (bergseitig) (2,8 PlanzV)

6,0 m Traufhöhe baulicher Anlagen (talseitig) (2,8 PlanzV)

FH max. = 10,5 m Firsthöhe baulicher Anlagen (2,8 PlanzV)

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

o offene Bauweise (3,1 PlanzV)

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (3,1,4 PlanzV)

△ E nur Einzelhäuser zulässig (3,1,1 PlanzV)

Nutzungsschablone		A		B	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	WA	0,4	WA	0,4
Anzahl der Wohneinheiten		2 WO	0	2 WO	0
Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise	0,8	△ ED	0,8	△ E
max. Traufhöhe	zulässige Dachneigung	TH max. = 5,10 (bergseitig)	30° - 45°	TH max. = 5,10 (bergseitig)	30° - 45°
max. Firsthöhe		TH max. = 6,0 (talseitig)		TH max. = 6,0 (talseitig)	
		FH max. = 10,5		FH max. = 10,5	

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

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (13,1 PlanzV)

B. Sonstige Planzeichen

●-●-● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (15,14 PlanzV)

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

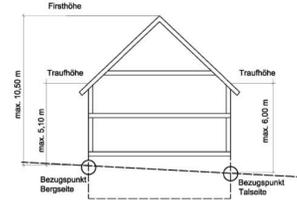
30° - 45° zulässige Dachneigung als Höchst- und Mindestmaß

D. Weitere Darstellungen

--- voraussichtliche Grundstücksparzellierung

1:50:1 Maßkette mit Maßangaben in Meter

Erläuterungsskizzen zu den Höhenfestsetzungen: o.M.



C: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss und örtliche Bekanntmachung

Der Rat der Gemeinde Albersweiler hat in seiner Sitzung am **12.03.2007** die Aufstellung des B-Plans „Abreschviller Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 a Abs. 3 BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Albersweiler (Tafelnummer) ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des B-Plans hat mit der Begründung in der Zeit vom **30.03.2007** bis einschließlich **30.04.2007** öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **21.03.2007** durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Albersweiler ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit dem Schreiben vom **20.03.2007** am B-Planverfahren beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben (20.03.2007 - 23.04.2007).

4. Beschluss des B-Plans

Der Rat der Gemeinde Albersweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den B-Plan „Abreschviller Straße“ nach § 10 Abs. 1 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Der B-Plan „Abreschviller Straße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Beschluss des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gem. § 10 Abs. 3 BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Albersweiler ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der B-Plan „Abreschviller Straße“ ist damit in Kraft getreten.

Albersweiler, den
der Ortsbürgermeister

B: Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet das **„Allgemeine Wohngebiet“** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet mit **0,4** festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Entsprechend der Planzeichnung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit **0,8** festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenraum sind hierbei mitzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Bezugspunkt:
Als Bezugspunkt für die Festsetzung Höhen der Gebäude gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der mittleren Geländeoberfläche berg- bzw. talseitig.

Traufhöhe
Die Traufhöhen werden gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bestimmung der Traufhöhen ist gesondert für die Berg- und Talseite zu ermitteln.

Bergseite:
Die Traufhöhe wird mit **5,10 m** als Höchstmaß festgesetzt.

Talseite:
Die Traufhöhe wird mit **6,00 m** als Höchstmaß festgesetzt.

Firsthöhe
Die Firsthöhe wird mit **10,50 m** als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen vom bergseitigen Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Nebenanlagen
Bei Nebenanlagen und/oder Garagen im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, die nicht in den Abstandsflächen errichtet werden, darf in dem gesamten Baugebiet eine maximale Gesamthöhe (höchster Punkt) von **5,00 m** nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der Nebenanlage.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem gesamten Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Baugebiets gilt die **offene Bauweise**. Gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind im Bereich mit der Ordnungsziffer **A** nur **Einzel- und Doppelhäuser**, im Bereich mit der Ordnungsziffer **B** nur **Einzelhäuser** zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von max. 1,00 m überschreiten. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können, mit Ausnahme des 3,0 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Schwellerbachs, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang des Schwellerbachs ist ein 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten (hierzu zählen sämtliche bauliche Anlagen, Gebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen im Sinne § 2 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 9, § 12 und 47 LBauO sowie § 14 BauNVO). Der Gewässerrandstreifen ist als krautreiche Wiese anzulegen und zu pflegen. Pro Grundstück ist innerhalb des Gewässerrandstreifens min. ein Laubbau (Hochstamm, min. 14-16 cm Stammumfang) aus der Artenliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind ca. 20 % des Gewässerrandstreifens mit standortgerechten Sträuchern gemäß der Artenliste in lockerer Gruppierung zu pflanzen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern werden den privaten Grundstücken zugeordnet und sind zu dulden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den Möglichkeiten des § 88 Abs.1, 2 und 6 LBauO zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen werden die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wird die auf Landesrecht beruhende Gestaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplans.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Baugebiet sind für Hauptgebäude nur Dachformen zulässig, die aus mindestens 30° und höchstens 45° geneigten Dachflächen zusammengesetzt sind. Pultdächer auf Hauptgebäuden - ausgenommen gegeneinander versetzte Pultdächer - sind unzulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Innerhalb des Baugebiets sind für Hauptgebäude nur rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dacheiste darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.4 Fassadengestaltungen

Fassaden und Außenwände aus glänzenden und reflektierenden Materialien sowie grellfarbigen Anstrichen sind unzulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Befestigungen der Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen zu den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

4. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 i.V. mit § 47 LBauO)

Für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist min. ein **Kfz-Stellplatz** auf dem privaten Grundstück zu errichten. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 60 m² Wohnfläche sind **zwei Kfz-Stellplätze** zu errichten.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Umgang mit Grund und Boden

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Vor diesem Hintergrund müssen sich die zukünftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der Grundstückskaufvereinbarungen zur Herstellung einer Zisterne verpflichten. Die Größe des vorzuhaltenden Speichervolumens sowie weitere technische Details werden im Grundstückskaufvertrag geregelt.

D. Artenliste zur Anlage von Gehölzpflanzen im Baugebiet

Die nachstehenden Pflanzenlisten sind als Vorschläge für die zu verwendenden Arten bei Gehölzpflanzungen auf unbefestigten Freiflächen innerhalb des Baugebietes zu sehen.

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix alba	Silberweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cytisus scoparius	Besenginster
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hassel
Viburnum opulus	Gewöhnliche Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rubus idaeus	Himbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel

D: Rechtsgrundlagen

A. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des InvEi- WohnbauG vom 22. April 1993

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990

B. Bauordnungsrechtliche Grundlagen

Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24. November 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt v. Rh.-Pf. S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005

C. Sonstige Gesetze mit Relevanz für die Bauplanungsplanung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. 25. März 2002 zuletzt geändert durch G. v. 09. Dezember 2006

Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. vom 10. April 2003 zuletzt geändert durch G. vom 02. März 2006 (GVBl. S.93)

Landespflegegesetz (LPIG) von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 05. Februar 1979 zuletzt geändert durch G. vom 05. April 2005 (GVBl. S. 96)

Lage des Plangebietes



Ortsgemeinde Albersweiler	
Bebauungsplan "Abreschviller Straße"	
Stand 18. Mai 2007	
TE Hausbau- und Sanierungs- GmbH	CPPLAN Dipl.-Ing. Christian Pörsch
Erenbrunner Straße 126	Zieppellstr. 68
66955 Pirmasens	69121 Heidelberg
Telefon: 06331 - 211610	Telefon: 06221 - 7251061