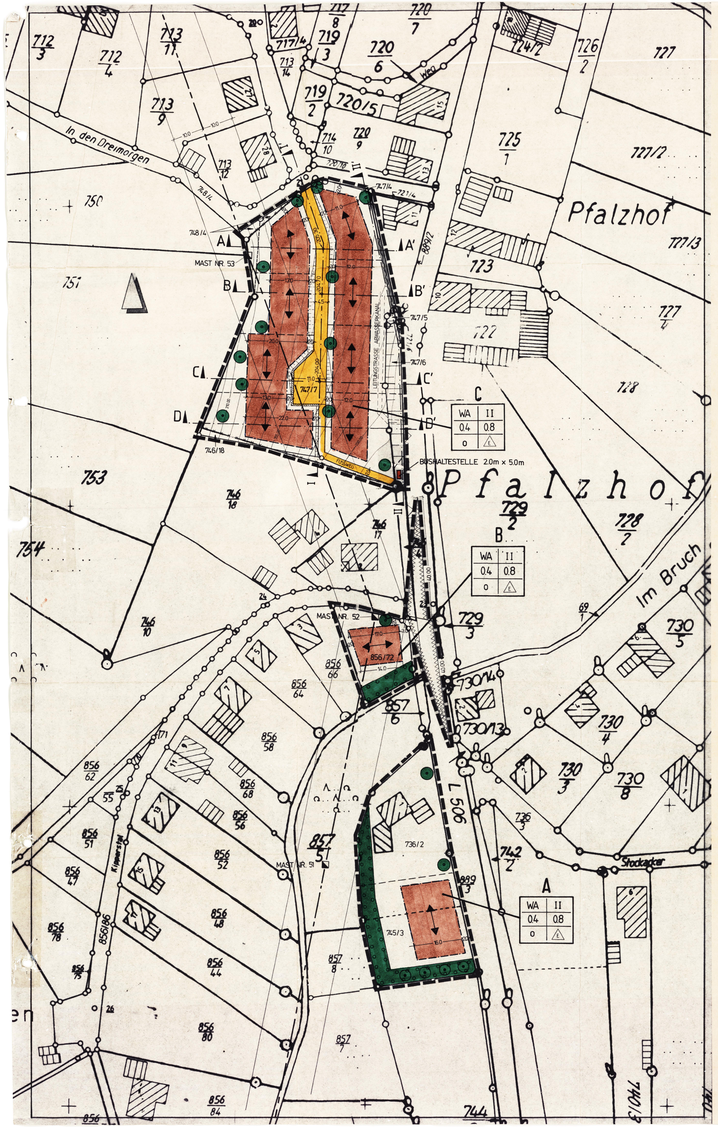
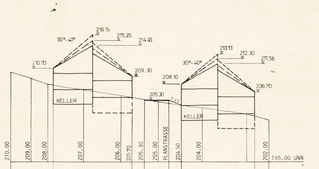
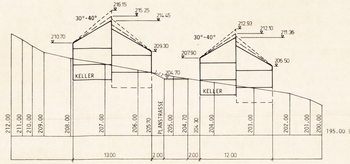


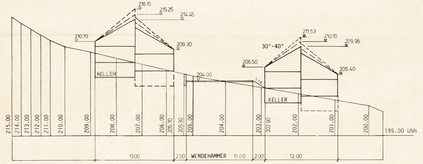
SCHNITT A-A' M 1:250



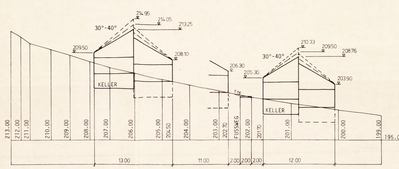
SCHNITT B-B' M 1:250



SCHNITT C-C' M 1:250



SCHNITT D-D' M 1:250



LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl = 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl = 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- A — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Nutzungsschablone

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (überbaubare Grundstücksflächen, Baufenster) (§ 23 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg mit Begrenzungslinie

Grünordnerische Maßnahmen

- Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)
- Zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandgestaltung (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
- 20kV — Hohenangaben üNN (OK Planstraße)
- +5.0-+ — Maßkette (mit Angabe in Metern)
- Vorhandene Böschungen
- Buswartehalle
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtdreieck - von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen als private Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Mit Leitungsrecht (Abwasserkanal) belastete Fläche (§ 9 Abs. 21 BauGB)
- 20 - kV - Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- A — A' — Geländeschnitte
- Graben
- Geländerdehnen
- Geplante Stützmauern

Sonstiges

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Wegfallende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)
- Hohenangaben üNN (OK Planstraße)
- Maßkette (mit Angabe in Metern)
- Vorhandene Böschungen
- Buswartehalle
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtdreieck - von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen als private Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Mit Leitungsrecht (Abwasserkanal) belastete Fläche (§ 9 Abs. 21 BauGB)
- 20 - kV - Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Geländeschnitte
- Graben
- Geländerdehnen
- Geplante Stützmauern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
Z = II
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.2.2 Grundflächenzahl
GRZ = 0,4
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.2.3 Geschoßflächenzahl
GFZ = 0,8 als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.2.5 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Planbereiche A und B

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist für die Bereiche A und B die L 506.

Maximale Traufhöhen:

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Vorderkante aufgehende Wand und Oberkante Dacheindeckung.

Bereich A 5,0 m
Bereich B 5,0 m

Maximale Firsthöhen:

Bereich A 8,5 m
Bereich B 7,0 m

Planbereich C

Die zulässigen Höhen sind an der Ostseite der künftigen Gebäude zu ermitteln. Hierbei sind die, den entsprechenden Grundstücken zugeordneten Höhen der Planstraße maßgebend. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind den Schnittdarstellungen A-A', B-B', C-C' und D-D' zu entnehmen.

Bauvorhaben im Bereich der Schutzzone der 20-kV-Leitung bedürfen der Zustimmung der Pfalzwerke.

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

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO.

1.3.1 Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - Grundstücksgröße)

Planbereich C

Die Grundstücksbreiten müssen mindestens 20 m und dürfen höchstens 25 m betragen.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird gemäß Festsetzungen der Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung bestimmt. Die im Plan festgesetzte Hauptfirstrichtung ist zur Einhaltung des Ortsbildes einzuhalten.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne von § 12 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind je Grundstück zwei Stellplätze zu errichten.

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt für den Bereich C ausschließlich über die Planstraße.

Die Erschließung des Grundstückes Fl.St.Nr. 745/3 (Planbereich A) soll über die vorhandene Zufahrt des Grundstückes Fl.St.Nr. 736/2 erfolgen, oder unmittelbar südlich davon.

Der eingetragene Sichtwinkel Kipperstal / L506 ist von jeder Bebauung sowie von Aufwuchs über 0,8 m Höhe freizuhalten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Einzelhäuser: Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

1.7 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i/m § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden (§ 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO). Jedoch ist bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 5.00 m einzuhalten.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen
(§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen, die sich bei der Herstellung des Straßenkörpers durch Abgrabungen oder Aufschüttungen ergeben, gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Stützmauern sind im Planbereich C (westlich der Planstraße) mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße II. Plandarstellung, mit einer max. Höhe von 1,00 m.

1.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Gliederung der Bebauung durch Baum- und Strauchpflanzungen

pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen; bei nicht ausreichendem Platzangebot sind Bäume II. Ordnung zu verwenden.
Von den zu pflanzenden Bäumen ist mindestens ein Exemplar entlang der Landesstraße 506 vorzusehen

Baumanpflanzung im Bereich der Schutzzone der 20 - KV - Leitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke.

25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorgärten und sonstige nicht überbauten Bereiche sind gärtnerisch zu nutzen

Artenliste (Vorschlag):

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, bzw. 16-18):
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)

Bäume II. Ordnung (Hochstamm, bzw. 14-16):
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus laevigata (Rotdorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher (Qu. 80-100):
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix aurita (Ohrchenweide)
Corylus avellana (Haselnuß)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum opulus (Schneeball)

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel oder Birne etc. möglich
Dabei sollten traditionelle Sorten verwendet werden

1.9.2 Abschluß der Bebauung zur freien Landschaft durch Ortsrandgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur freien Landschaft hin als Ortsrand entsprechend auszubilden.

Die Gehölzflächen (25 % der nicht überbaubaren Flächen) sind an den zur freien Landschaft hin ausgerichteten Grundstücksseiten anzuordnen.

Nadelgehölze sind zur Ortsrandgestaltung nicht zulässig

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

1.10.1 Ersatzmaßnahme Fl.St.Nr. 130/1 und 131/1

Entbuschung brachgefallener Streuobstbestände mit anschließender Extensivnutzung und Nachpflanzung mit Hochstammobst

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachlandschaft

2.1.1 Dachform

Zulässig für Hauptgebäude sind für den Bereich

A: Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 40° - 45°
B: Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° - 35°.
C: versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 30° - 40°

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO).

2.1.2 Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterial für Haupt- und Nebengebäude sind Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelroter bis brauner Färbung zu verwenden
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen einen Abstand von min. 2.50 m von den Giebelgesimsen einhalten. Ihre Höhe darf 1.20 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) ihre Länge darf 4.50 m nicht überschreiten. Die Schiftflächen sind zu verschalen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO).

2.1.4 Dacheinschnitte / - öffnungen

Liegende Dachflächenfenster bis zu einer maximalen Fläche von 1.50 m² sind zulässig. Dacheinschnitte (z.B. Dachbalkone) sind unzulässig
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO).

2.1.5 Überdachung von Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 30° - 45°
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO).

2.1.6 Außenwandflächen

Bei der Gestaltung der Außenwände sind auffällige Putzmuster sowie Anstriche in grellen und schwarzen Farben unzulässig.

2.1.7 Kniestöcke

Kniestöcke sind aus Gründen der Wohnraumbeschaffung im gesamten Baugebiet zulässig, soweit und solange die ebenfalls festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden können (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO).

2.1.8 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die zur Bachaue (Dernbach) liegenden nicht überbaubaren Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, den Ergebnissen der Dorferneuwicklungsplanung insbesondere des Landschaftspflegerischen Beitrages zu gestalten und instandzuhalten. Die Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

III. HINWEISE

3.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen wie z.B. wassergebundenen Wegedecken, Rasengittersteine

3.2 Oberflächenentwässerung der Grundstücke

Für die Dachflächen besteht keine Anschlußpflicht an das öffentliche Kanalsystem; das anfallende Dachwasser kann durch Rückhaltung einer Wiederverwendung (Brauchwasseranlagen) zugeführt werden. Im Falle der Rückhaltung ist ein Überlauf an das öffentliche Abwassersystem einzuziehen, eine wasserrechtliche Erlaubnis, - bzw. Genehmigung ist nach LWG § 26 und 27 erforderlich. Die Oberflächenwässer der Grundstücke 856/72 und 745/3 (Planbereich A und B) sind breitflächig in die angrenzenden Flächen zur Versickerung zu bringen.
Die nichtbelasteten Oberflächengewässer der Dachflächen des Plangebietes C sind im Talraum des Dernbach, oder im Bereich der aufzulassenden Kläranlage zurückzuhalten.

3.3 Denkmalschutz

Auf die Bestimmung des Denkmalschutz und pflegegesetzes wird hingewiesen: hiernach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und gegen Verlust zu sichern.

VERFAHRENSDATEN

BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 11 BAUGB

1. Der Gemeinderat Dernbach hat am **17.03.1989** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am **10.07.1991** ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Gemeinderat Dernbach hat nach § 3 BauGB am **17.03.1989** die Bürgerbeteiligung beschlossen und am **10.07.1991** öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde vom **15.07** bis einschließlich **29.07.1991** durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom **18.11** bis einschließlich **18.12.1991**, aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom **11.07.1991** öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am **30.10.1991** ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Während der Auslegung des Planentwurfes wurden **6** Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom **27.08.1992** behandelt.
5. Der Gemeinderat hat am **03.05.1993** die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat vom **01.10.** bis einschließlich **02.11.1993** öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der **2.** Offenlage sind am **23.09.1993** ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Während der **2.** Auslegung des Planentwurfes wurden **3** Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom **16.02.1994** behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom **02.03.1994** mitgeteilt.
7. Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am **16.02.1994** den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
8. Am **09.11.1995** hat der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die **3.** Offenlage erfolgte vom **15.02.** bis **14.03.1996**, worauf **5** Bedenken vorgebracht wurden. Am **27.03.1996** wurden in der Sitzung des Gemeinderates die Bedenken behandelt, wonach die **4.** Offenlage vom **19.04.1996** bis **17.05.1996** erfolgte.
9. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **20.05.1996** gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

1. Fertigung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3 i. V. m. § 10 BauGB angezeigt. Rechtsaufsichtsbehörde wurde nicht verletzt.
Landau i. d. Pf., den ... 14. Okt. 1996
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße - Baubehörde -

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt

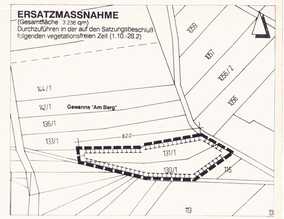
Dernbach, den 14. Okt. 1996

Ortsbürgermeister

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach § 12 BauGB am **23.10.96** ortsüblich bekanntgemacht worden.

ERSATZMASSNAHME

(Gesamtfläche 1.236 qm)
Durchführen in der auf den Satzungsbeschluß folgenden vegetationsfreien Zeit (1.10.-28.2)



RECHTSGRUNDLAGE ZUR AUFSTELLUNG UND ZUM PLANINHALT VON BAULEITPLÄNEN

1. **BAUGESETZBUCH (BauGB)**
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

2. **MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenG)**
in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl I S 622)

3. **VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN BAUNUTZUNGSVERORDUNG - (BauNVO)**
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S 132)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

4. **LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)**
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)

5. **LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)**
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

6. **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BlmSchG)**
in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889)
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

7. **BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BlmSchG)**
in der Fassung vom 14.Mai 1990 (BGBl. I S. 880),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

8. **PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58)

9. **GEMEINDEORDNUG RHEINLAND-PFALZ (GemO)**
in der Neufassung vom 31.Januar 1994 (GVBl S. 153)

ORTSGEMEINDE DERNBACH

VERBANDSGEMEINDE ANNWEILER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN „AM PFALZHOF"
PLANMAßT	BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLANUNG
MASSTAB	1 : 500

DIPL. ING. HANS-PETER SCHMITT
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND FREIRAUMPLANUNG
MESSPLATZ 4
76855 ANNWEILER
Tel. 06346/9630-0 Fax. 06346/9630-30

PROJEKTLEITUNG: DIPL. ING. G. NIED

BEARBEITET / GEZEICHNET	DATUM
1.	JANUAR 1996
GEÄNDERT	MÄRZ 1996
GEÄNDERT	JUNI 1996

1.60 m x 0.74 m = 1.25 m²

ZEICHNUNG