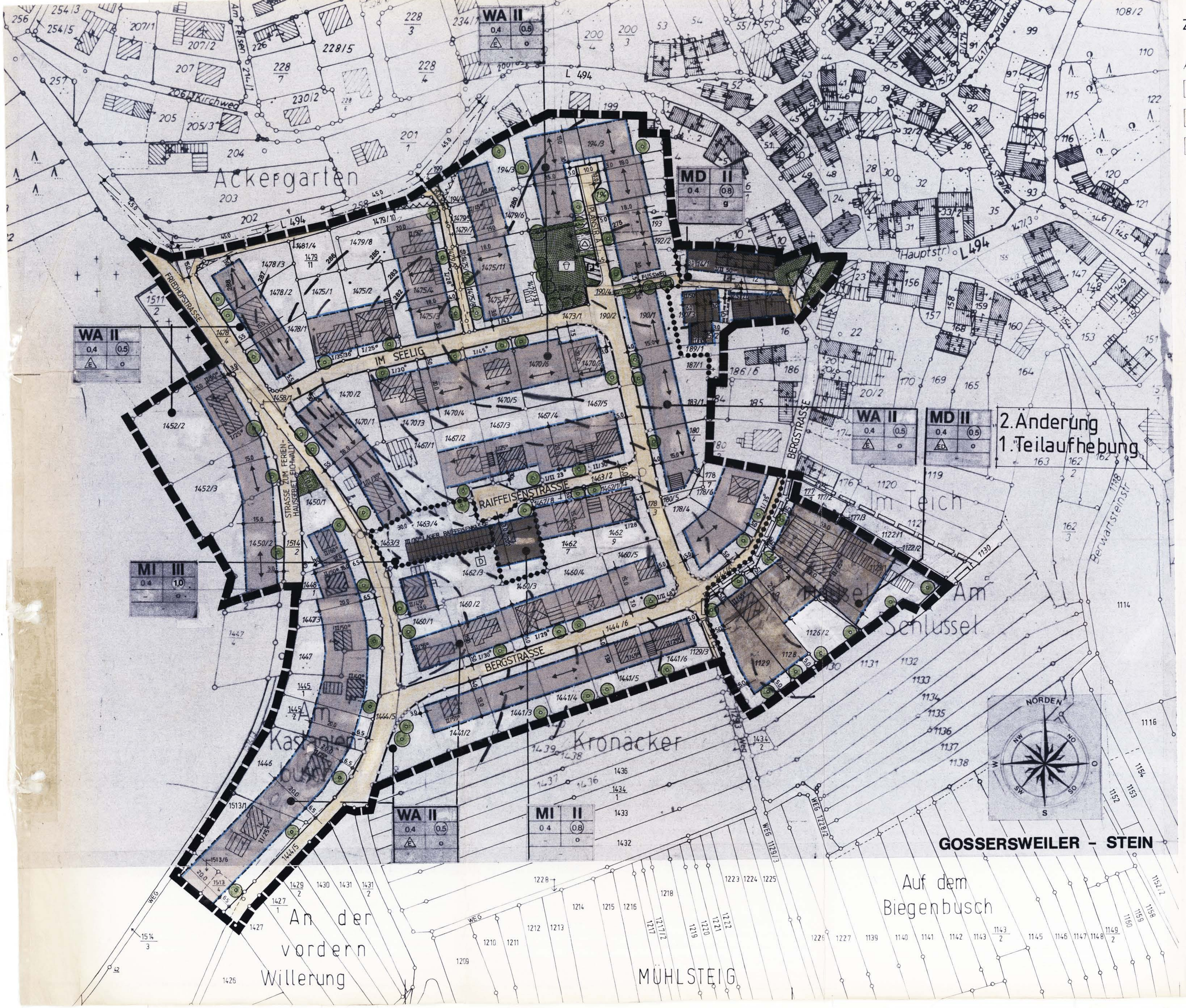


# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD – DORFGEBIET
- MI – MISCHGEBIET

**NUTZUNGSSCHABLONE**

| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|---|---|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | BAUWEISE |
| DACHFORM | DACHNEIGUNG |

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (0,5) – GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 – GRUNDFLÄCHENZAHL

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE**

- g – GESCHLOSSENE BAUWEISE
- o – OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE / BAUGRENZE – ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED – EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

**GRÜNORDNUNG**

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- BAUMPFLANZUNG
- STRÄUCHER, HECKEN

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GEPLANTE BZW. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DER 1. TEILAUFHEBUNG
- GRENZE DER 2. ÄNDERUNG
- ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ
- P – ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
- FIRSTRICHTUNG
- 280 – HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE ÜBER NN
- ZUM ABRISS VORGESEHENE GEBÄUDE
- TRAFOSTATION
- SICHTSCHUTZWINKEL
- VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
- GEH- UND FAHRRECHT
- BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

" I M  S E E L I G " 2. Änderung und 1. Teilaufhebung

DER ORTSGEMEINDE GOSSERSWEILER-STEIN, ORTSTEIL STEIN

## I. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141)

2. 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 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl.S.19)

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBL.S.889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 1997 (BGBl.S.2081)

5. Landespflegegesetz (LPflG)
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl.S.70 BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderungs des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl.S.280)

6. Planzeichenverordnung 1990 (PLanZV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58)

7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
In der jeweils gültigen Fassung

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 (1) 1 BauGB )

Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) § 4 BauNVO, in Teilbereichen als Dorfgebiet ( MD ) § 5 BauNVO, bzw. Mischgebiet ( MI ) § 6 BauNVO.

Die Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO ist nur für Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Verbindung mit 1 Wohneinheit und für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO ist nicht zulässig.

Die in § 6 (2) 8 BauNVO aufgeführte Nutzung und die in § 6 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht zulässig.

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der zulässigen überbaubaren Flächen und der Landesbauordnung ( LBauO ).

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind

a.) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

b.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

c.) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt a, b, c, bezeichneten Anlagen bis zu 20 v. H. überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind Aufenthaltsräume in " anderen Geschossen ", einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände, mitzurechnen ( § 20 ( 3 ) BauNVO ).

Die Zahl der Vollgeschosse ( § 16 BauNVO ) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.
Ausnahmen nach § 17 ( 2 ) BauNVO sind nicht zulässig.

2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
( § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BAUNVO )

Im Plangebiet sind gemäß Planeintrag folgende Bauweisen festgesetzt :

- offene Bauweise ( o ) § 22 Abs. 2 BauNVO.
Hier sind im Allgemeinen Wohngebiet ( WA ) nur Einzelhäuser, im Dorfgebiet ( MD ) nur Einzel- und Doppelhäuser, zulässig. In diesen Gebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzel bzw. Doppelhaus zulässig ( § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB ).
Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit 1 Wohneinheit und mit höchstens 4 Betten zulässig.

- geschlossene Bauweise ( g ) § 22 Abs. 3 BauNVO.
Hier ist zweiseitiger Grenzanbau gemäß Planeintrag im Rahmen der Baugrenzen zwingend.

3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE ( § 9 ( 1 ) 3 BauGB )

Die Mindestgröße der neu entstehenden Baugrundstücke beträgt 600,00 M2.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN ( § 9 ( 2 ) BauGB und § 18 BauNVO )

Ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze werden im Allgemeinen Wohngebiet ( WA ) und im Dorfgebiet

( MD ) die max. zulässigen Traufhöhen wie folgt festgesetzt :

Bergseits : max. 4,00 m
Talseits : max. 6,50 m

jeweils gemessen von OK natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit OK Dachhaut.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN ( § 12 BauNVO )

Garagen dürfen erst 5,00 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Im Vorgartenbereich geplante Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zusammen max. 40 % der Vorgartenfläche beanspruchen.
Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge über 3,5 t, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, sind im ( WA ) und ( MD ) nicht zulässig.

6. NEBENANLAGEN ( § 14 ( 1 ) BauNVO )

Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

7. GEH- UND FAHRRECHT ( § 9 ( 1 ) 21 BauGB )

Das im Plan eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 15/2 festgesetzt.
Die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und das Pflanzen von Bäumen oder Hecken, ist auf der ausgewiesenen Fläche untersagt.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
( § 9 ( 1 ) 25 a BauGB )

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( Ortsrandbepflanzung ) sind in 4,00 m Breite mit standortgerechten Sträuchern im 1-m-Raster abzupflanzen.

Nachfolgende Arten sollen verwendet werden :

Sträucher

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | (Haselstrauch) |
| Cornus sanguinea | (Blutroter Hartriegel) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Rosa canina | (Hundsrose) |
| Salix caprea | (Salweide) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Viburnum opulus | (Schneeball) |
| Lonicera xylosteum | (Heckenkirsche) |

Die Sträucher sind in einer Qualität und Größe von mindestens 2xv, 60-100 zu pflanzen.
Zusätzlich sind im Pflanzriegel im Abstand von 5,00 m 1 Baum II. Ordnung (Pflanzgröße und Qualität H,2xv, 175-200) sowie im Abstand von 10,00 m ein Obst- oder ein Walnußbaum als Hochstamm vorzusehen. Die Obstbäume sollten sich möglichst aus pflegeleichten alten und regional typischen Sorten zusammensetzen.

Für die Bäume II. Ordnung werden

| | |
|---|---|
| Acer Campestre | (Feldahorn und |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |

vorgeschlagen.

Die Ortsrandbepflanzung ist bis zu der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode abzuschließen und geht zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

9. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
( § 9 ( 1 ) 25 b BauGB )

Im Planbereich - außerhalb der überbaubaren Fläche und der notwendigen Verkehrsflächen - vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, während der Bauzeit gem. DIN 18 920 zu schützen, innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer fachgerecht zu pflegen und falls abgängig oder nicht mehr standsicher gleichwertig zu ersetzen.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ( § 9 (1) 15 BauGB )

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen.
Je angefangene 200,00 M2 Grundstücksfläche sind ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Qualität und Größe der Bäume sollen mindestens H,3xv, 14-16 betragen. Auf diese Bestimmung können bestehende Laubbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mind. 40 cm haben.

Folgende Arten werden vorgeschlagen :

Bäume I. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | (Spitzahorn) |
| Pyrus pyraster | (Birne) |
| Tilia platyphyllos | (Sommerlinde) |
| Juglans regia | (Walnuß) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | (Haselstrauch) |
| Cornus sanguinea | (Blutroter Hartriegel) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Prunus spionosa | (Schlehe) |
| Rosa canina | (Hundsrose) |
| Salix caprea | (Salweide) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Viburnum opulus | (Schneeball) |
| Lonicera xylosteum | (Heckenkirsche) |

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sollten möglichst traditionelle Sorten verwendet werden.
Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

## III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. AUSSENANLAGEN ( § 86 ( 1 ), § 12 ( 1 ) LBauO )

VORGÄRTEN
Vorgartenflächen die nicht von notwendigen Ausfahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

EINFRIEDUNGEN
Zulässig für Einfriedungen sind verputzte Sockelmauern, oder Sockelmauern aus Naturstein bis zu 1,00 m Höhe, gemessen von OK Straße, oder freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen bis max. 1,20 m Höhe.

MÜLLBEHÄLTER
Müllbehälter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren, bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.

EINZELBAUMPFLANZUNG
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stelle sind Einzelbäume aus einheimischen Gehölzarten anzupflanzen.

GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN
Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von den angrenzenden neuen Baugrundstücken zur Landesstraße 494 sind nicht erlaubt.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
( § 9 ( 4 ) BauGB i.V.m. § 86 ( 1 ) LBauO )

FASSADENGESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung bei Neu- und Umbau von baulichen Anlagen ist hinsichtlich der Materialauswahl für Wände, Dacheindeckung, Türen, Fenster, Gesimse, etc. auf eine harmonische Einfügung in den vorhandenen Baubestand und das Landschaftsbild zu achten.
Wandverkleidungen aus glasiertem Material, Metall, Kunststoff oder grellen Farben, liegende Fensterformate und Glasbausteine, sind nicht zulässig.

DACHGESTALTUNG
Als Dachform ist nur das Sattel- oder Walmdach mit 25 Grad bis 48 Grad Neigung zulässig. Farbe der Dacheindeckung rot oder braun.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind bis zu 50 % der Gebäudelänge bzw. des Gebäudeabschnittes zulässig.

## IV. HINWEISE

1. ANZEIGEPFLICHT ( § 17 DSchPflG - DENKMALSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZ )

Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche ( § 18 DSchPflG ) nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen. Der Beginn der Erdarbeiten bei Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig anzuzeigen.

2. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken ( z.B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege ) sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt werden. Sofern keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ( z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke ) ausgeführt werden.

3. OBERFLÄCHENWASSER

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden.
Entsprechend sollten die Straßenabwässer in Mulden versickert werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

4. SICHTWINKEL

An den geplanten Straßeneinmündungen in die Landesstraße 494 sind die eingetragenen Sichtwinkel - gemäß RAST - anbaufrei zu halten. Die Bepflanzung darf die Höhe von 1,00 m, gemessen von Straßenkrone, nicht überschreiten, die Einfriedung die Sicht nicht behindern.

5. NACHWEIS DER HÖHENLAGE IM BAUGESUCH

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Den Grundstückseigentümer wird empfohlen, bei Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

7. HAUSNUMMERIERUNG

Hausnummerierungen sind bei allen Gebäuden an gutsichtbarer Stelle anzubringen.

8. MUTTERBODEN

Der belebte Oberboden ist im Bereich der Bebauung und Versiegelung in der vorhandenen Stärke abzutragen, zu sichern und an einer geeigneten Stelle zur Wiederverwendung ordnungsgemäß zu lagern.

9. WANDBEGRÜNUNG

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden. Nachstehend werden einige Arten vorgeschlagen, die sich in Bezug auf ihre Standortansprüche, bei den Kletterhilfen und bei ihrer Wüchsigkeit noch ein mal differenzieren :

| | |
|---|---|
| Wisteria sinensis | (Blauregen) |
| Hedera helix | (Efeu) |
| Clematis vitalba | (Gemeine Waldrebe) |
| Clematis- Hybriden | (Waldrebe) |
| Lonicera caprifolium | (Jelängerjelieber) |
| Hydrangea petioralis | (Kletterhortensie) |
| Rosa- Arten | (Kletterrosen) |
| Polygonum abertii | (Knöterich) |
| Aristolochia macrophylla | (Pfeifenwinde) |
| Jasminum nudiflorum | (Winterjasmin) |
| Parthenocissus- Arten | (Wilder Wein) |

## V. BEGRÜNDUNG ( § 9 (8) BauGB )

1. Die ständige Nachfrage nach den Baugrundstücken machte die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.
Gleichzeitig dient der Bebauungsplan zur Abrundung des Ortsbildes und Schließung einer Baulücke.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,5 ha.

Soweit die Eigentumsverhältnisse bezüglich Größe und Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren und unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des 4. und 5. Teiles des Bundesbaugesetzes in Anwendung gebracht.

2. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG
Das Gebiet wird von der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage versorgt.

ABWASSERBESEITIGUNG
Das Baugebiet wird an den Verbindungssammler zur Kläranlage in Billigheim angeschlossen.

ELEKTRIZITÄT
Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist gegeben. Der erforderliche Umspannpunkt ist im Plan ausgewiesen.

FERNMELDEANLAGEN
Die Deutsche Bundespost, Fernmeldebaubezirk Landau, ist rechtzeitig - neun Monate vor Baubeginn der Straßen - zu unterrichten, damit die Kabel verlegt werden können.

3. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehen. Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

4. ALTLASTEN

Hinweise oder Anhaltspunkte auf eventl. vorhandene Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

VERBANDSGEMEINDE ANNWEILER

ORTSGEMEINDE GOSSERSWEILER - STEIN ORTSTEIL STEIN

BEBAUUNGSPLAN

# "IM SEELIG"

2. ÄNDERUNG 1. TEILAUFHEBUNG

| | | | |
|---|---|---|---|
| STAND: | 18. FEBRUAR 1998 | | |
| BEARB.: | THO. | GEZ.: | P.H. |
| MASSTAB: | 1 : 1000 | BLATTGR.: | 1.98 / 0.47 |

ARCHITEKTURBÜRO THORN

DIPL.-ING. FH ARCHITEKT ROLF THORN AM HERRENPFAD 15 76831 HEUCHELHEIM-KLINGEN