

Verbandsgemeine Annweiler



Ortsgemeinde Voelkersweiler



Bebauungsplan

*"Vor der Gass" 1. Änderung
und Teiländerung des Bebauungsplans "Heidenäcker" für das Grundstück Nr. 311/6*

RECHTSGRUNDLAGEN

VERFAHRENSVERMERKE

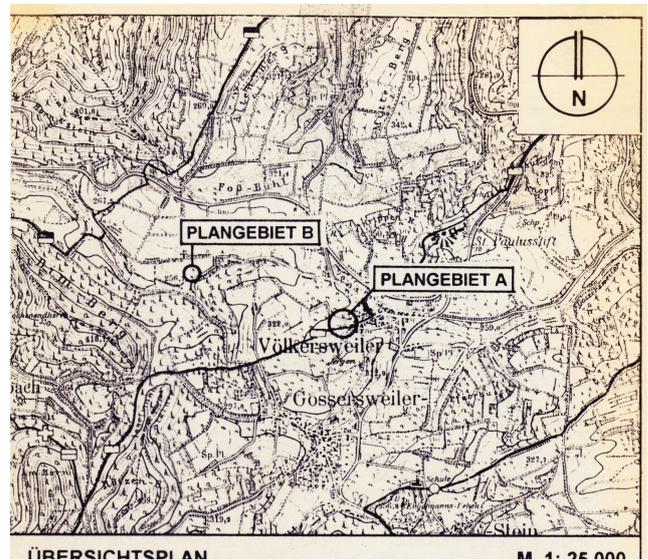
PFLANZLISTEN

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A

TEIL B ERSATZLICHE M. 1:2.000

PFLANZEN FÜR TEIL UND TEIL B



PLANZEICHEN FÜR TEIL A UND TEIL B

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(HÖCHSTGRENZE)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

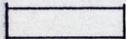
--- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE:



VERKEHRSFLÄCHE OHNE TRENNUNG
DER VERKEHRSARTEN



LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MIT AN-
GRENZENDER FLÄCHE GEM: § 9 Abs.1
Nr. 26 BauGB (FÜR BÖSCHUNGEN / RÜK-
KENSTÜTZEN); SIEHE AUCH TEXTTEIL.



ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



ZUFAHRTSVERBOT
(§ 9 Abs. 1, Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

GRÜN-, WALD- UND LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

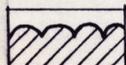
(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 18 und Abs. 6 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

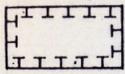


LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE (WIESE)

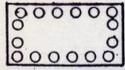


WALDSAUM

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 Abs.1 Nr.20 ff. und Abs. 6 BauGB)



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (SIEHE PFLANZLISTE)

a/b

ZUORDNUNG ZUR JEWEILIGEN PFLANZLISTE

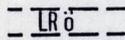


GEPLANTE BÄUME (L= WINTERLINDE - TILIA CORDATA; E= STIEL-EICHE - QUERCUS ROBUR)

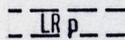


GEPLANTE HECKE (BENJESHECKE)

SONSTIGE PLANZEICHEN



LEITUNGSRECHT FÜR ÖFFENTLICHEN KANAL ODER DRAINAGE (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



PRIVATES LEITUNGSRECHT FÜR DIE ANGESCHLOSSENEN GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



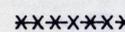
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)



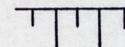
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



HAUPTFIRSTRICHTUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN



BÖSCHUNG (§ 9 Abs.1, Nr.26 und Abs. 6 BauGB)

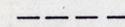


RÜCKHALTE-/ REGENÜBERLAUFBECKEN (§ 9 Abs.1, Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

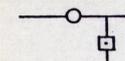


VORH. FREILEITUNG (0,4 kV) (§ 9 Abs.1, Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

HINWEISE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

A - A ZUORDNUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

PFLANZLISTEN

ORTSRANDBEFLANZUNG „a“

Betula pendula	-	Hänge-Birke
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Prunus spinosa	-	Schlehe
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	-	Hasel
Carpinus betulus	-	Hainbuche

RÜCKHALTEBECKEN „b“

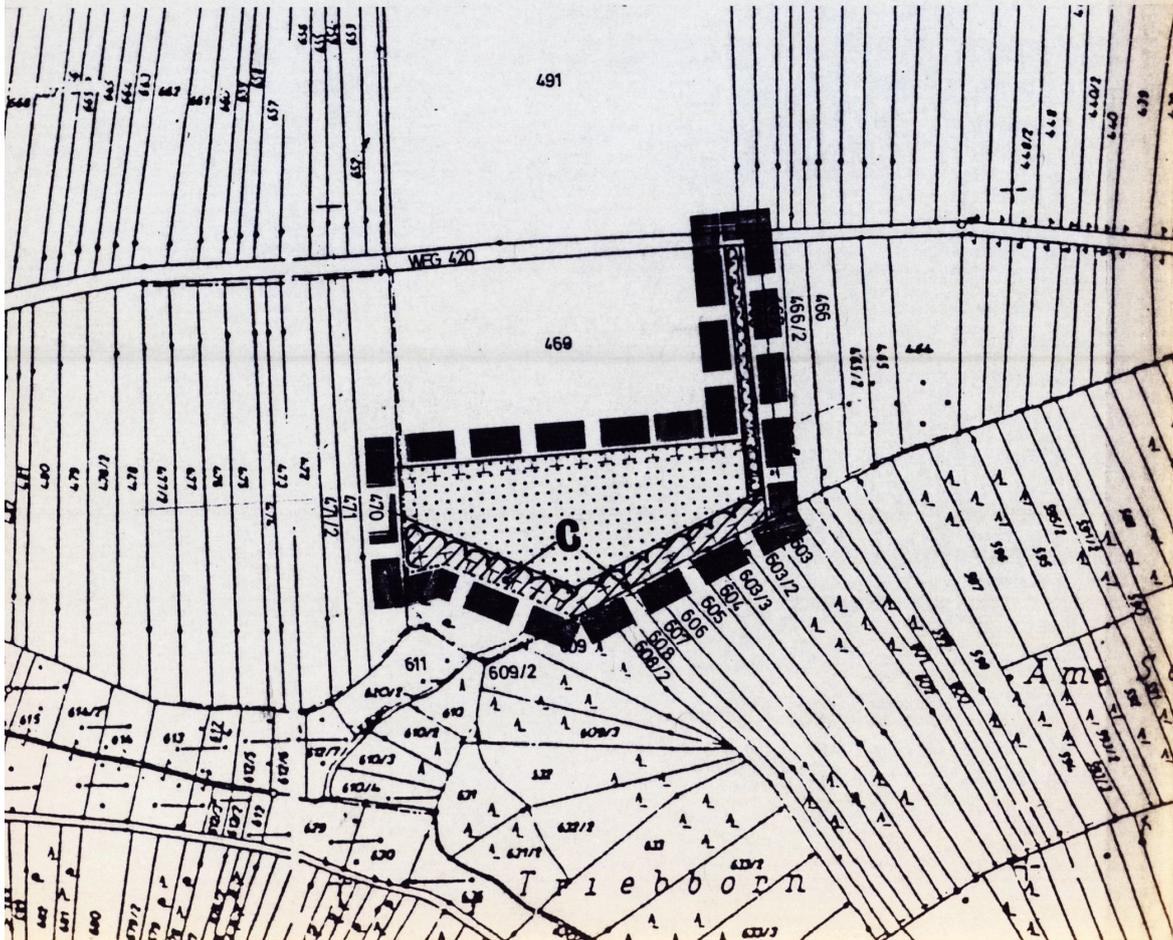
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Betula pubescens	-	Moor-Birke
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Carpinus betulus	-	Hainbuche

WALDSAUM „c“

Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	-	Holunder
Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Hasel

TEIL B

ERSATZFLÄCHE M.: 1: 2.500



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Mischgebiet (MI):

Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6) und Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7) sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 (3) sind ebenfalls unzulässig.

1.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschloßflächenzahl mitgerechnet.

1.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

1.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze (§9 (1)Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig.

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

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungen Aufschüttungen und/oder Abgrabungen (siehe Planzeichnung) erforderlich. Außerdem sind zur Herstellung des Straßenkörpers auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen (§9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 NatschG)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen bis zu 2 m sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.

Die Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen dürfen zu max. 30% für Stellplätze genutzt werden (zuzüglich Garagenzufahrten). Die Stellflächen sind zu begrünen (Rasenpflaster o.ä.).

Die Ausgleichsfläche (Planteil B, Flurstück-Nr. 469) ist als Wiesenfläche und als Waldsaum am Waldrand (in der Breite von ca. 10 m) anzupflanzen. Weiterhin ist eine Hecke in der Breite von 5 m in Nord-Südrichtung anzulegen (Standort für den hier vorkommenden Neuntöter, natürliche Entwicklung als Benjeshecke).

Die Wiese ist durch Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion als natürlicher Aufwuchs zu entwickeln und danach 1 x jährlich im August zu mähen.

Die Pflanzmaßnahmen sind zeitlich im Anschluß an die Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

7 Versickerungen/ Flächenversiegelung (§ 9 Abs.1, Nr. 20 und 24 BauGB)

Das auf den Dach- sowie befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu ist eine Rückhaltung in der Größe von ca. 5-6 m³ auf den Baugrundstücken zu errichten (Wassertiefe max. 0,5 m). Zisternen dürfen in diese Rückhaltungen nicht eingerechnet werden.

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die Geh- und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Fugenbreite mind. 3 cm).

Die Verkehrsflächen sowie die Gehwege sind wasserdurchlässig zu pflastern.

8 Wandhöhen (§19 BauNVO)

Maximale Wandhöhe: 7,00 m talseits und 4,5 m bergseits.

Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt: Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhenangaben ist das natürliche Gelände, gemessen in Fassadenmitte auf der Talseite bzw. Bergseite.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (2) BauGB, § 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Die Dächer sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70 m) an der Traufe und (0 - 0,30 m) am Ortgang zu decken. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5 m und Eingangsbereiche bis zu 1,0 m).

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.

Sie müssen von den Giebelfronten mind. 1,50 m Abstand halten und mind. 80 cm von der Traufe zurückliegen. Ihre Breite darf max. 1,3 m betragen (Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1,3 m). Die Errichtung von Doppelgauben ist zulässig (Gaubenanteil je Dachlänge max. 1/3).

Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 je Dachlänge zulässig. Pro Dachseite sind nur Gauben oder nur Einschnitte zulässig.

2.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen in Bezug auf Dachneigung, Traufgesims und Firstrichtung einheitlich ausgeführt werden.

In der Regel sind die im Plan angegebene Hauptfirstrichtung, für die Dachneigung 40° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne und unverkleidete Sparrenköpfe mit einem Dachüberstand von 50 cm vorgeschrieben.

2.3 Fassade

Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.4 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude unterzubringen sind oder als Hanggarage ausgebildet werden, mit einer Dachneigung von 20° - 45° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen (Ausnahme: begrünte Flachdächer).

Garagen dürfen allseits nur eingeschossig in Erscheinung treten. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,0 m (Maß in Wandmitte, Schnittpunkt Wand/Oberfläche Dachhaut, Bezugspunkt (Fußpunkt) ist das natürliche Gelände).

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

2.5 Einfriedigungen und Aufschüttungen

Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von max. 1,0 m als Natursteinmauern oder als Holzzäune zulässig.

An den rückwärtigen Grenzen sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.

2.6 Stützmauern

An öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Stützmauern bis max. 1,5 m über Straßenhinterkante zulässig. Falls notwendig, sind höhere Geländesprünge nur durch zurückgesetzte, gestaffelte Mauern mit jeweils max. 1,0 m Höhe zu überwinden (Terrassierung). Zwischen den Staffelungen ist eine Pflanzbreite von mindestens 0,2 m einzuhalten.

3.0 HINWEISE

3.1 Antennen

Die Farbe der Parabolantennen ist der Dachfarbe anzupassen.

3.2 Geologische Gründungsverhältnisse

Bei der Planung und späteren Bebauung der Grundstücke durch bauliche Anlagen sind aufgrund der unterschiedlichen Gründungsverhältnisse im Plangebiet die Forderungen der DIN 1054 zu beachten.

Beim Baugrundaushub und bei der Errichtung der Gebäude muß die besondere Geländesituation hinsichtlich der Hangstandsicherheit berücksichtigt werden (aktiver Erddruck).

3.3 Überschneidung mit dem Bebauungsplan "In den Heidenäckern"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Heidenäckern" (siehe Anhang).

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes verliert der Teilbereich aus dem Bebauungsplan "In den Heidenäckern" seine Gültigkeit.

3.4 Versickerung / Kellerausbau

Es wird hinsichtlich der Auswirkung von Versickerungen der Bau von wasserdichten Kellern empfohlen. Die Lage und die Größe der Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser des gesamten Grundstückes sind im Baugesuch verbindlich darzustellen.

3.5 Gebäudehöhe und Geländeverhältnisse

Die Geländeverhältnisse sind durch mindestens zwei Geländeschnitte eines vermessungstechnischen Sachverständigen im Bauantrag darzustellen. Die Schnitte sind so zu legen, daß die Versickerungsmulde erfaßt wird.

Die angegebenen Wandhöhen können ausnahmsweise bis zu 0,3 m erhöht werden, wenn dies durch schwierige Geländeverhältnisse erforderlich ist (z.B. wenn das Gebäude nicht parallel zum Hang errichtet wird).

3.6 Ersatzflächen

Die Gemeinde Völkersweiler führt gemäß §5 (3) LPflG Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf Flurstück-Nr. 469 im Gewann 'Lug' durch. Es handelt sich um ein gemeindeeigenes Grundstück.

Die Ersatzmaßnahme wird erforderlich, da die durch das Planvorhaben verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht abgedeckt werden kann.

3.7 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.8 Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neustadt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 11.12.96 GEFASST UND AM 26.11.98 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB) : 27.11. - 14.12.98

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)

23.11.98 - 28.12.98

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB):

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 27.08.99 BIS EINSCHLISSLICH 27.09.99 AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 10.02.99 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 13.08.99 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT WORDEN.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 (2) AM 13.08.99 UM STELLUNGNAHME GEBETEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG WURDEN KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT NACH § 10 BauGB AM 10.11.99 DEN GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

Völkensweiler den 22.11.99

.....
DER ORTSBÜRGERMEISTER

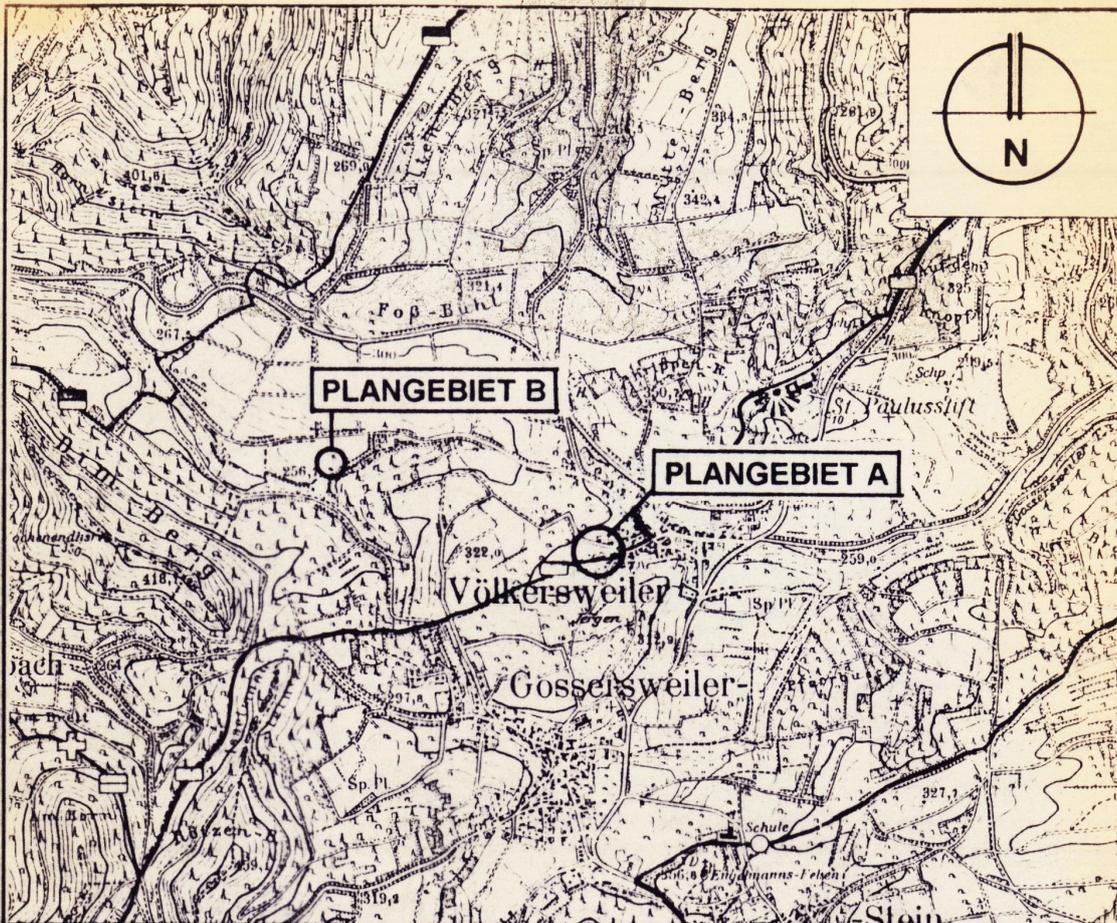


ORTSÜBLICHE BEKANTMACHUNG NACH § 10 (3) AM 25.11.99
MIT DER BEKANTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. **§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz** in der seit 8.03.1995 (GVBl. S. 19) gültigen Fassung.
5. **Landschaftsplanung in der Bauleitplanung**
gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 1. Mai 1987 gültigen Fassung, zuletzt geänd. 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

GEMEINDE VÖLKERSWEILER



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 25.000

BEBAUUNGSPLAN

"VOR DER GASS" 1.ÄNDERUNG

UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

"HEIDENÄCKER" FÜR DAS GRUNDSTÜCK NR: 311/6

RECHTSFESTSETZUNGEN

M. 1: 500

DATUM: 20. Aug. 98

P L A N U N G

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
FAX 0721 / 2 79 1
E-MAIL <info@proell.ka.uunet.de>