

Verbandsgemeinde Annweiler

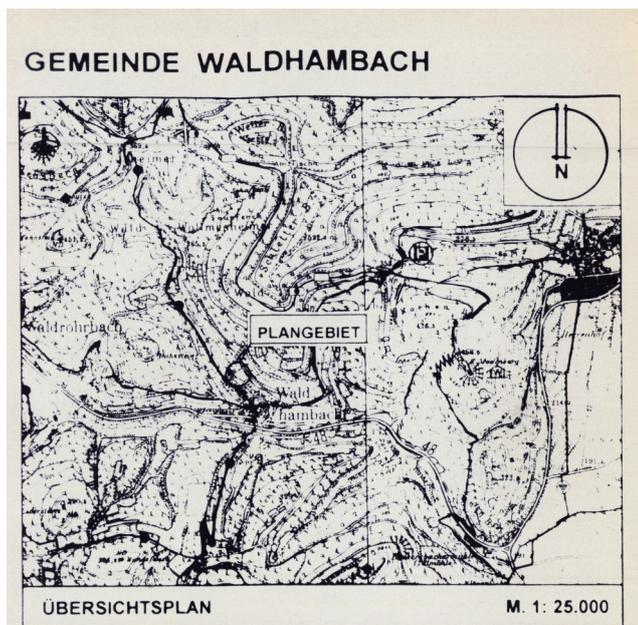


Orstgemeinde Waldhambach



Bebauungsplan

"Am Putzengarten"



PLANZEICHEN

BAUGEBIETE (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

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

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- b MAX. TRAUFHÖHE BERGSEITS
- t MAX. TRAUFHÖHE TALSEITS

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)

 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH)

 FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN/ LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 18, 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BUCHSTABE a) UND Abs. 6 BauGB

 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND Abs. 6 BauGB)

 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 **EXTENSIVE WIESE**
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 ENTWÄSSERUNGSMULDEN

 BACHLAUF

SONSTIGE PLANZEICHEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

HINWEISE

 HÖHENLINIEN (NICHT VERBINDLICH)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	MAX. TRAUFHÖHE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die maximal zulässige Traufhöhe ist in der Planzeichnung festgelegt. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt: Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhenangaben ist die Straßenhinterkante von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Maß in Gebäudemitte).

Bei Gebäudefronten, die mehr als 10 m von der Straße entfernt sind, gilt das natürliche Gelände, gemessen in Fassadenmitte als Bezugspunkt. Die Traufe darf allseits nicht höher als 7,0 m sein.

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

Die Geländebeziehungen sind durch mindestens zwei Geländeschnitte eines vermessungstechnischen Sachverständigen im Bauantrag darzustellen.

1.1.3 Wandhöhe bei Doppelhäusern (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe vorgeschrieben. Diese darf maximal 1,0 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

1.1.5 Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

In den Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und überbauter Fläche) sind begrünte Stellplätze zulässig. Die Zufahrten über die Mulden dürfen max. 6,0 m betragen.

Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Als rückwärtige Begrenzung für Stellplätze wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt.

1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

1.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Private Grünflächen (Gärten)

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen. Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen bis zu 2 m sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Dabei sind Regionalsorten zu verwenden. Alternativ kann auch ein Laubbaum der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden.

Die Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und überbauter Fläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich der Mulden sind hochstämmige Bäume entsprechend der Pflanzenauswahl im Plan zu pflanzen.

Sonstige Grünflächen sind als zweischürige Wiesen extensiv zu bewirtschaften.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 1 Abs. (5) Nr. 7 BauGB)

Die Offenlegung und Renaturierung des Wolfstaler Baches ist im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

Für die Renaturierung des Wolfstaler Baches ist ein entsprechender Maßnahmen- und Grünordnungsplan (siehe Begründung Pkt. 5 1, Seite 21) bei den zuständigen Behörden einzureichen.

2.0 HINWEISE

2.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die untere Abfallbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

2.2 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).

2.3 Archäologische Funde

2.3.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

2.3.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.3.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

2.3.4 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Es muß dadurch im Einzelfall mit geringen Verzögerungen im Bauablauf gerechnet werden.

2.4 Straßenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschliesslich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen).

2.5 Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die anzupflanzenden Bäume müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Bäume (außer Obstbäume) sind als Hochstämme mit zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt die Mindestgröße 60-100 cm.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen und gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Verwendung von Herbiziden und Düngemitteln ist auf das unumgängliche Minimum einzuschränken.

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Die privaten Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baustellung des Rohbaus zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Bepflanzungsplan vorzulegen.

2.6 Dachbegrünung

Flachdächer sollten eine Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht aus Gräsern, Moos, oder heimischen Stauden erhalten.

2.7 Ökologische Empfehlungen zur Regenwassernutzung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gieswasser empfohlen.

2.8 Bodenschutz

Die Hinweise im Anhang 1 sind zu beachten.

2.9 Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro so früh wie möglich, jedoch mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

2.10 Kellerausbau

Bedingt durch potentiell hohe Grundwasserstände sind Keller wasserdicht auszubauen.

2.11 Flächenversiegelungen

Das Baugebiet ist so zu gestalten, daß der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind insbesondere Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteine).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 21.11.1996 GEFASST UND AM 26.03.1998 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DER GEMEINDERAT WALDHAMBACH HAT NACH § 3 BauGB AM 30.10.1997 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG WURDE VOM 27.03.1998 – 14.04.1998 DURCHGEFÜHRT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VOM 18.03.1998 BIS 20.04.1998 DURCHGEFÜHRT.

DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN AM 16.07.1998 IM RAT BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 28.08.1998 BIS EINSCHLIESSLICH 28.09.1998 AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 16.07.1998 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 20.08.1998 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT WORDEN.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 (2) BETEILIGT.

DIE WÄHREND DER AUSLEGUNG VORGEBRACHTE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 05.11.1998 BEHANDELT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT AM 21.01.1999 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

..... Waldhambach den 01.03.99


.....
DER ORTSBÜRGERMEISTER 

ORTSÜBLICHE BEKANTMACHUNG NACH § 10 (3) AM 04.03.99
MIT DER BEKANTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

- Änd. durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. 1997, S. 2141)
- Änd. durch Begleitgesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I. 1997, S. 2902/ 2903)
- Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. I Nr.5 vom 27.01.1998, S.137)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl vom 09.12.1998 S. 365)

4. Landespflegegesetz (LPfG)

in der Fassung vom 05.02.1997 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

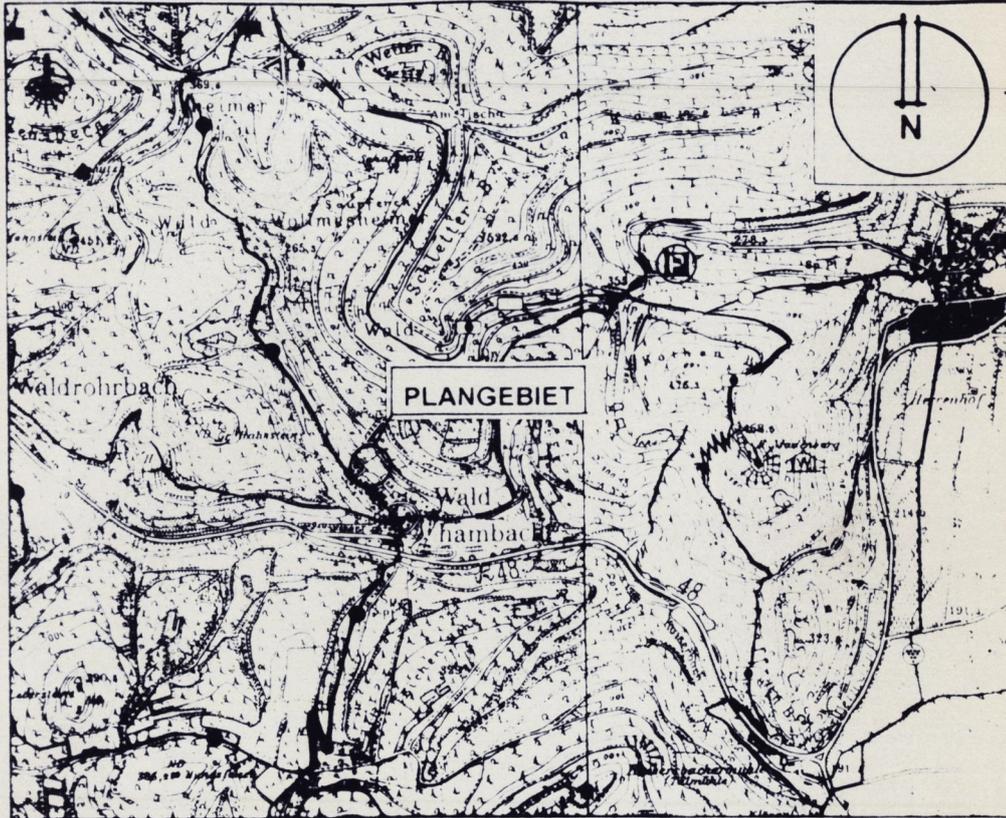
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

- Änd. durch Gesetz vom 02.11.1993 (GVBl. 1993, S. 518)
- Änd. in § 94, VO vom 20.06.1995 (GVBl. 1995 S. 175/ 181)
- Änd. durch Gesetz vom 22.12.1995 (GVBl. 1995 S. 521)
- Änd. durch Gesetz vom 12.03.1996 (GVBl. 1996 S. 152)
- Zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.1998 (GVBl. 1998 S.108)

GEMEINDE WALDHAMBACH



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 25.000

BEBAUUNGSPLAN "AM PUTZENGARTEN"

RECHTSPLAN

M 1 : 500

DATUM: 21.01.1999

P L A N U N G

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71