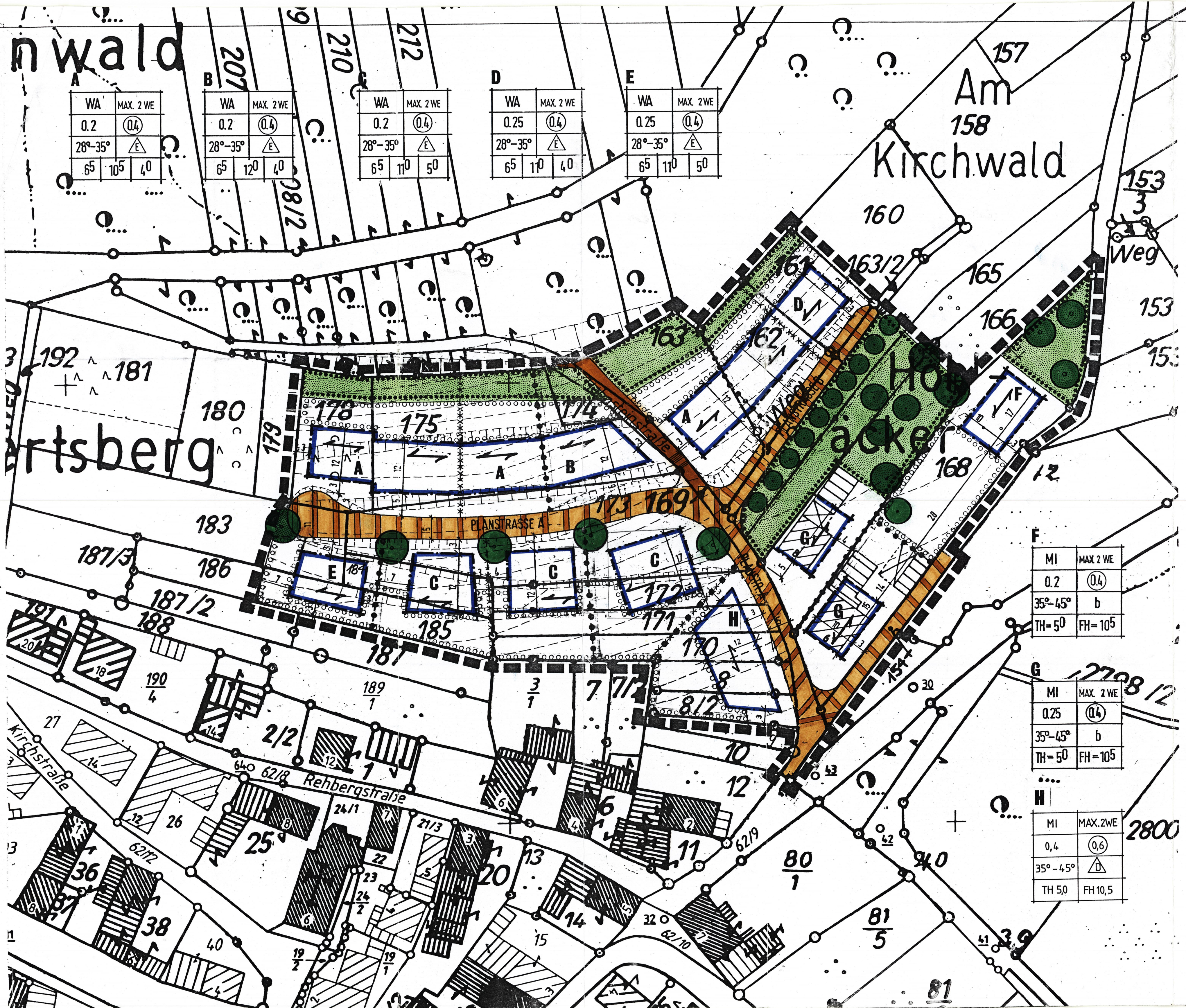




PLANZEICHEN

BAUGEBIETE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI MISCHEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAH
0,4 GESCHOSSEFLÄCHENZAH
b OFFENE BAUWEISE
a BESONDERE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHN-
EINHEITEN JE WOHNBAUWERK
MAX 2 WE

VERKEHRSPFLÄCHEN

VERKEHRSPFLÄCHE OHNE TRENNUNG
DER VERKEHRARTEN
FUSS- UND RADWEG

GRÜNLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
PRIVATE GRÜNLÄCHE/ERHALTENDES BEWUSST
UMGEWANDUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT
BAUGRUNDSTÜCKE MIT ZU ERHALTENDE
OBSTÄUMEN AUßERHALB DER ÜBERBAU-
BAREN FLÄCHEN (N. 2.3 DER SCHRIFTL.
FESTSETZUNGEN)
VORHANDENE BÄUME
GEPLANTE BÄUME
O = OBSTBAUM (APFEL- ODER BÜSKIRSCHE)

SONSTIGE PLANZEICHEN

HAUPTFRISTRICHTUNG
BÖSCHUNGEN

FÜLLSCHHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET		ZAHLE DER ZUL. WOHN-EINHEITEN
GRZ		GRZ
DACHNEHMUNG		BAUWEISE
MAX. TH. TALSEITS	MAX. FRSTHÖHE	MAX. TH. BERGSEITS

MAX. TH. = MAXIMALE TRAUFRÖHE GEMESSEN IN GEBÄUDE-
MITTE AB OK VORHANDENES GELÄNDE

MAX. FH. = MAXIMALE FRSTHÖHE GEMESSEN IN GEBÄUDE-
MITTE AB OK VORHANDENES GELÄNDE

SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN

1.0 Planungserrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Wohngebiet (WA): Die Ausnahmen nach § 4 (3) Pkt. 4 (Gartenbaubetriebe) und Punkt 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

Mischgebiet (MI): Die Ausnahmen nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 Bauweise
Als besondere Bauweise (b) wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann, bzw. daß der vorgeschriebene Bauwuchs im Rahmen der überbaubaren Flächen unterschritten werden kann. Zu den anderen Grenzen ist der baurechtliche Abstand im Rahmen der überbaubaren Flächen einzuhalten.

1.3 Garagen
Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Garagen sind mit einem Mindestabstand zur Straße von 5,00 m zu errichten.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Dächer
Zulässig sind nur Satteldächer und gegeneinander geneigte Puttdächer. Dachfarbe: rot bis rotbraun. Die Dächer sind mit einem Dachbestand (0,30 - 0,70 m) an der Traufe zu decken. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5 m und Eingangsbereiche bis 1,0 m). Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp-, Sattel- oder Giebelgauben) zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Stützmauern bis max. 1,5 m über Straßenhinterkante zulässig. Falls notwendig, sind höhere Mauern sind durch zurückgesetzte Staffelformen zulässig.

2.2 Nebengebäude und Garagen
Die Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung von 28° - 35° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen. Dachfarbe: rot bis rotbraun. Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer strassenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. In der Regel sind für die Dachneigung 30° und für die Traufhöhe 2,50 m bindend. (Siehe außerdem Punkt 2.4). Abweichungen hiervon sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Doppelgarage oder einer Garagengruppe im Rahmen dieser Satzung zulässig.

2.3 Traufhöhe bei Hauptgebäuden
Die im Plan eingetragene Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, OK Dachhaut) bezieht sich auf das natürliche Gelände, das durch mindestens zwei Geländeschnitte im Bauantrag darzustellen ist. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen können ausnahmsweise bis zu 0,3 m erhöht werden.

2.4 Traufhöhe bei Garagen
2.4.1 Für die südlich der Planstraße A gelegenen Grundstücke beträgt die max. Traufhöhe 2,5 m. Bezugspunkt ist die OK-Bodenplatte der Garage. Diese muß mindestens 0,50 cm unterhalb der Straßenebene liegen (gemessen im Mittel, im Zufahrtsbereich).

2.4.2 Für die bergseitig liegenden Garagen sind auch Hanggaragen zulässig. Es gilt: Bei Hanggaragen muß die vordere Traufe der Garage bzw. deren geradlinige Verlängerung gleich oder unterhalb der künftigen Geländeoberkante liegen.

2.5 Fassade
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. 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.

2.6 Einfriedigungen
Im Vorgartenbereich zwischen Straßen und Baugrenze sind Einfriedigungen bis zu 1,0 m als Natursteinmauern oder als Holzzaun zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in der Form von Hecken und Stäbchen oder zum Abfangen von Geländesprünge zulässig. An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann. In den dem Wald zugewandenen Einfriedigungen sind Tore, Türen oder sonstige Durchgänge nicht zulässig.

2.7 Stützmauern
An öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Stützmauern bis max. 1,5 m über Straßenhinterkante zulässig. Falls notwendig, sind höhere Mauern sind durch zurückgesetzte Staffelformen zulässig.

2.8 Strassenbau
Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu der Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden. Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückensützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich und von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Bei Stellung der Garagen neben dem Hauptgebäude, ist vor der talseitigen Ansicht ein hochstämmiger Baum und/oder ein Flankengestüt vorzusehen, damit keine Zweigeschossigkeit zur Geltung kommt. Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen im Vorgartenbereich ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen ist spätestens nach der 1. Vegetationsperiode im Anschluß an die Bauabnahme nachzuweisen. Alle vorhandenen Obstbäume auf privaten Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten (Stammdurchmesser größer als 20 cm in Brusthöhe, 120 cm über Boden gemessen). Abgängige Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen, die Obstbäume sind mindestens einmal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

VERFAHRENSVERMERKE

DER GEMEINDERAT WALDROHRBACH HAT AM 17.11.97 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 28.09.98 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER PLAN-ENTWURF WURDE AM 23.8.1999 DURCH DEN GEMEINDERAT GEBILLIGT.

DIE BESCHLÜSSE ZUR VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG UND DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HAT DER GEMEINDERAT AM 23.8.1999 GEFASST.

DIE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 BauGB WURDE VOM 09.10.1999 BIS EINSCHLIESSLICH 22.10.1999 DURCHFÜHRT.

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 BauGB) ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 06.11.1999 BIS EINSCHLIESSLICH 07.12.1999.

DIE BESCHLUSSMÄSSIGE BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN ANMERKUNGEN ERFOLGTE AM 13.10.1999.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG, HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONAT VOM 18.05.2001 BIS EINSCHLIESSLICH 18.06.2001, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 18.12.2000, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 10.05.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 2 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORBRACHT. DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 25.06.2001 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 31.07.2001 MITGETEILT.

DER GEMEINDERAT HAT NACH §10 BauGB AM 25.06.2001 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ANZEIGE BZW. GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 11 Abs. 1 BauGB)

ERKLÄRUNG DER AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 3 BauGB) bzw. GENEHMIGUNG DURCH DIE AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 2 BauGB)

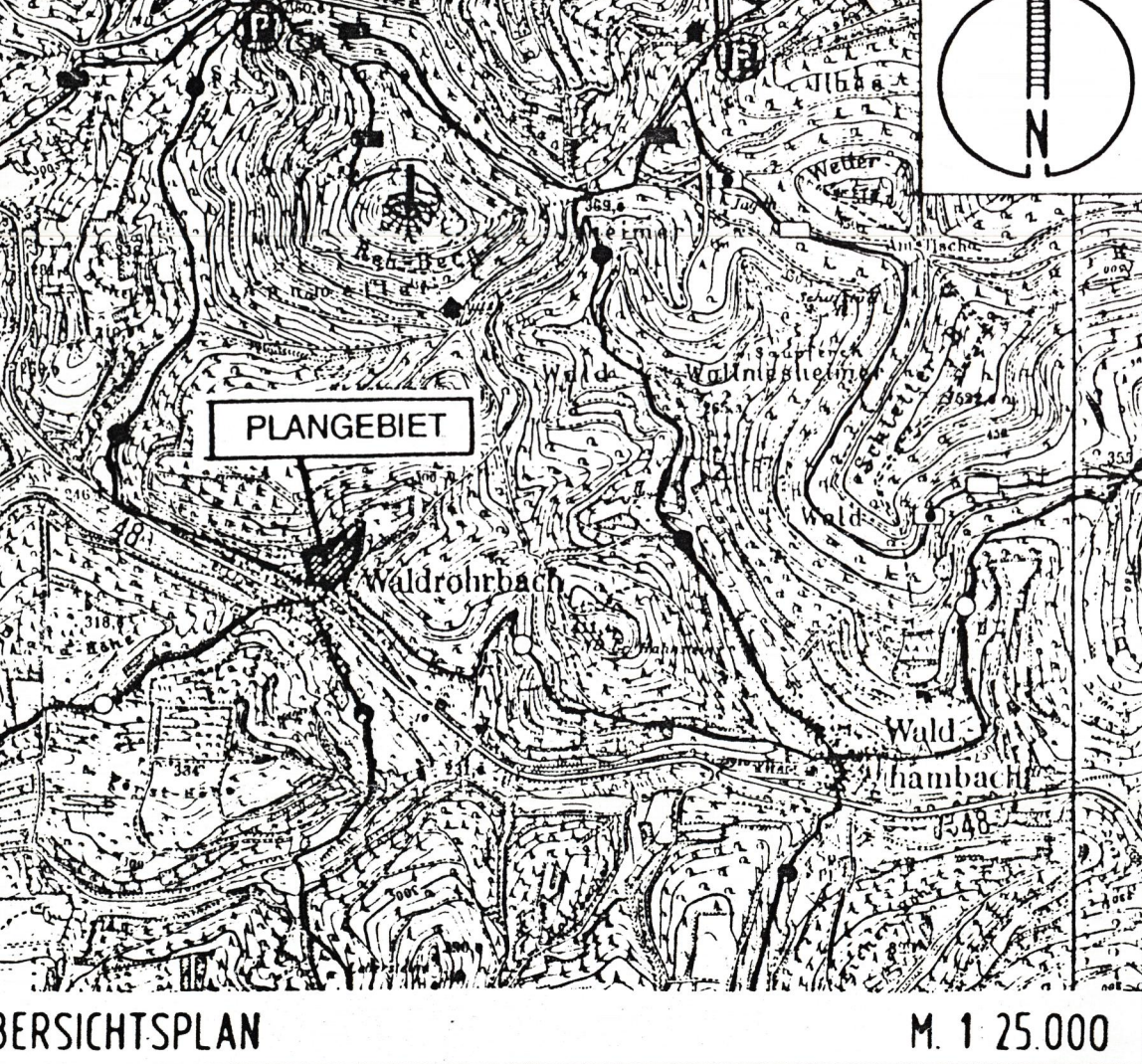
HERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

Waldrohrbach, den 1.6. Nov. 2001
Der Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (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 Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.1998 (BGBl. I S. 823)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl. I S. 502)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfNG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

GEMEINDE WALDROHRBACH



BEBAUUNGSPLAN
"AM WINGERTSBERG"

RECHTSFESTSETZUNGEN
M. 1:500

PLANUNG: DIPL.ING. REINHARD PRÖLL
PFISTERGRUND 2
7500 KARLSRUHE 41

DATUM: 08.12.1992

1. ÄNDERUNG APRIL 2001
PLANUNGSBÜRO LIED
STEINWEILER

TEL. 0721/49 40 71