# Verbandsgemeinde Annweiler

# Stadt Annweiler am Trifels

*Bebauungslan*

***"BPlan.07337501.12.1.Burgenring III 1. Änderung"***

Im hintersten Breit
Kandelwiesen
PIPELINE
VERBLEIBT IN HEUTIGER NUTZUNG
MI I/II o ED
GRZ 0,4 GFZ 0,8
WA I/II o ED
GRZ 0,4
GFZ 0,7
Am roten Kreuz
Hadenburgstraße
Ramburgstraße
Burgweg
NORDEN
LAGE IN DER GEMEINDE
M.1:2500

## ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Gebäude vorhanden

Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung)

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn,Gehweg,befahrbarer Weg - gem.zeichn.Hinweise)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (Untergliederung gem. zeichn.Hinweise)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche

Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Einzelstehende Bäume innerhalb einer Verkehrsgrünfläche oder einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. Textziff. A 4.1 u. 4.2

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Fläche für die Landwirtschaft

Gemeinschaftsstellplätze/Garage/Gemeinschaftsgaragen

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

Ölleitung (Pipeline)

| | | |
|---|---|---|
| | MI | Mischgebiet |
| | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| z.B. | II | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) |
| z.B. | I/II | Hangtyp: bergseitig 1-geschossig<br>talseitig 2-geschossig |
| | o | Offene Bauweise |
| | ED | Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig |
| | D | Nur Doppelhäuser zulässig |
| | H | Nur Hausgruppen zulässig |
| GRZ z.B. 0,4 | | Grundflächenzahl |
| GFZ z.B. 0,8 | | Geschoßflächenzahl |

als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

Art und Maß der baulichen Nutzung in den mit Nummern bezeichneten Grundstücken :

z.B. 1 WA I/II o H
GRZ 0,4 GFZ 0,8

2 WA I/II o D
GRZ 0,4 GFZ 0,8

3 WA II o H
GRZ 0,4 GFZ 0,8

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant

Grundstücksgrenze wegfallend

Gebäude geplant

Unterteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Unterteilung der verkehrsberuhigten Bereiche

Höhenschichten

Rechter Winkel

Sichtwinkel

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB -1986-

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u.6 LBauO - 1986

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 Ziff. 2-6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen ...) sind nach § 1 Abs.6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Die gemäß § 4 Abs.3 Ziff.1 BauNVO als Ausnahme angeführten "Betriebe des Beherbergungsgewerbes"sind nach § 1 Abs.6 Ziff.2 BauNVO allgemäin zulässig.

1.3 Die Einzel-,Doppel- und Reihenhäuser beiderseits der Planstraßen A, B und C dürfen nach § 4 Abs.4 BauNVO jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

### A 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,5 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone Erker,Freitreppen,Treppenhäuser usw. Die Länge der vorspringenden Bauteile darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch nur 5,0 m betragen.

### A 3. Garagen, Nebengebäude

3.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

3.2 Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) sind die Garagen jeweils in den Erdgeschoßgrundriß einzubeziehen oder an den im Plan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

3.3 Nebengebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer Größe von 25 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Nicht hiervon betroffen sind Gartenhäuser bis zu der von der Landesregierung freigestellten Größe.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Der östliche und nördliche Gehwegbereich entlang der Straße "Burgenring" wird als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" festgesetzt. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bäume vorzusehen. Sie können jedoch in Abstimmung auf die Grundstückszufahrten um jeweils 1 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

4.2 Die Planstraßen A,B und C werden als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Zulässig sind gem.Planzeichnung einseitig angeordnete, jedoch in der Seite wechselnde, bis zu 2,5 m breite Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien. Sie sind mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

Zusätzlich sind an den im Plan vermerkten Stellen Bäume vorzusehen. Sie können unter Beachtung der Zufahrten um jeweils 1 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

4.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und östlichen Ortsrand sind auf jedem Grundstück mind. ein Baum und mehrere Sträucher zu pflanzen.

4.4 Die öffentlichen Parkanlagen und Verkehrsgrünflächen sind mit einer flächendeckenden Strauchpflanzung, 1 Strauch auf ca. 1 qm Fläche, zu versehen. Zusätzlich ist für je ca. 100 qm Fläche mind. 1 Baum zu pflanzen.

4.5 Auf den öffentlichen Kinderspielplätzen ist eine abschirmende, mind. 3,0 m breite, dichte Randpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

4.6 Die Bäume und Sträucher für die Pflanzungen sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume entlang des Burgenrings und in den Planstraßen A,B u.C gem. den Angaben in der Planzeichnung:

A = Ahorn
E = Esche
R = Robinie
B = Baumhasel

auf den übrigen Pflanzflächen: die angeführten Straßenbäume sowie folgende
Bäume 1. und 2. Ordnung:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Spitzahorn | Walnuß | Vogelbeere | Hausbirne |
| Hainbuche | Winterlinde | Mehlbeere | Wildbirne |
| Esche | Feldahorn | Hausapfel | Hauspflaume |
| Traubeneiche | Vogelkirsche | Wildapfel | Birke |

und folgende Sträucher:

| | | |
|---|---|---|
| Feuerdorn | Weißdorn | Brombeere |
| Berberitze | Pfaffenhütchen | Schwarzer Hollunder |
| Felsenbirne | Liguster | Wolliger Schneeball |
| Kornelkirsche | Heckenkirsche | Flieder |
| Roter Hartriegel | Traubenkirsche | Forsythie |
| Hasel - Sorten | Schlehen | Garten-u.Wildrosen |

4.7 Auf den "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 45 cm oder mehr (Durchmesser ca. 15 cm) zu erhalten.

# B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## B 5. Dächer

5.1 Dachform und Dachneigung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohngebäude | : | Satteldächer u.Walmdächer | 25°-45° |
| Garagen u.Nebengebäude | : | Flachdach,flachgeneigtes Dach oder Dachform u.-neigung dem Hauptgebäude angepaßt | 0 -10° |
| Neben-u.Wirtschaftsgebäude im Mischgebiet | : | Flachdach,flachgeneigtes Dach oder Dachform u.-neigung dem Hauptgebäude angepaßt | 0 -10° |

Für die Anordnung der Wohngeschosse und der Dachausbildung gelten die Schemaskizzen in Ziff. B 7.

5.2 Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der vorstehenden Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max.1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60 ° zulässig.

5.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hauslänge betragen.

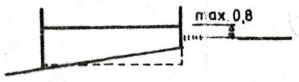
5.4 Dacheinschnitte sind allgemein, jedoch mit der Größenbeschränkung wie bei Gauben zulässig.

5.5 Die Eindeckung geneigter Dächer muß mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun erfolgen.

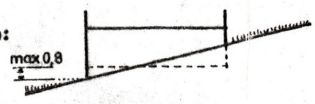
Die Eindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen muß bei jeder Gruppe in Art (Material) und Farbe gleich sein.

## B 6. Sockel

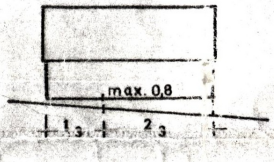
6.1 Die Sockelhöhe wird mit max.0,80 m festgesetzt.
Gemessen wird:
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden: zwischen OK Gehweg und OK Keller-/Untergeschoß-Rohdecke




- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden: zwischen der natürlichen Geländelinie und OK Keller-/Untergeschoß-Rohdecke



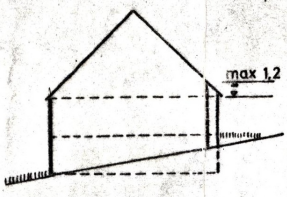

6.2 Bei längsgeneigten Straßen wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Sockelhöhe bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.




## B 7. Kniestöcke, Gebäudehöhen

7.1 Die Anordnung von Kniestöcken ist unter Beachtung der in Ziff.7.3 festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Konstruktiv bedingte Aufkantungen bis zu 0,30 m , gemessen zwischen OK Geschoß- Rohdecke und OK Fußpfette, gelten nicht als Kniestock und sind auch dann statthaft, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

7.2 Kniestöcke, die sich aus Gebäudevor-und rücksprüngen ergeben, sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, jedoch nur auf max.1/3 der Gebäudelänge zulässig.

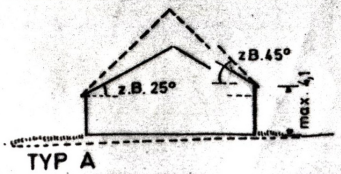



7.3 Die Gebäudehöhe/Traufhöhe, jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

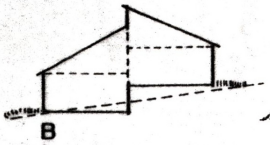
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden : 4,10 m ab OK Gehweg
- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden : 6,90 m ab OK natürliche Geländelinie

## SCHEMASKIZZEN

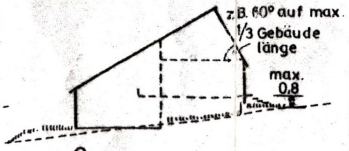
### TALSEITIG 1-GESCHOSSIG




TYP A

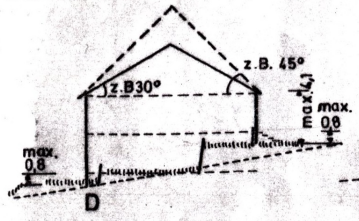


B

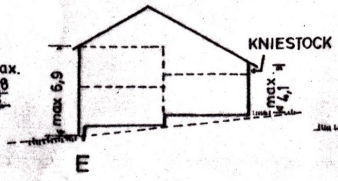



C

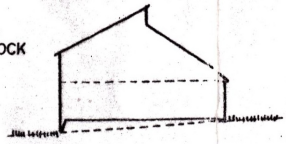
### TALSEITIG 2-GESCHOSSIG




D




E



F

B 8. Einfriedungen

8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die seitlichen und hinteren Einfriedungen der Grundstücke eine Höhe von 1,0 m (über der natürlichen Geländehöhe), die straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,75 m (über OK Gehweg) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,25 m betragen.

8.2 Im Mischgebiet sind allseitig Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe über OK Gehweg bzw. über der natürlichen Geländelinie zulässig.

8.3 Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig ist die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig. Auf Ziffer 9.1 wird verwiesen.

B 9. Stützmauern

9.1 Sofern es die Geländeneigung erfordert, sind straßenseitig anstelle von "offenen" Einfriedungen auch Stützmauern zulässig. Die Gesamthöhe von Stützmauern einschl. evtl. daraufstehender Einfriedungen darf jedoch 1,0 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Bei längsgeneigten Straßen ist die Einfriedung abzustufen.

9.2 Bei Grundstücken mit stellem Quergefälle sind auch an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Stützmauern bis zur Höhe der OK Keller-/Untergeschoß-Rohdecke, jedoch nicht höher als 2,0 m -gemessen ab OK Gehweg- zulässig. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m hinterfüllt werden.

B 10. Gestaltung der privaten Freiflächen und der Vorgärten

10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke sind, soweit sie im Mischgebiet nicht als Arbeitsflächen dienen, einzugrünen.

10.2 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

10.3 Auf allen Grundstücken ist im Vorgartenbereich mind. 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, vor denen Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen sind.

10.4 Die Bäume und Sträucher sind aus der Artenliste in Ziff. A- 4.6 auszuwählen.

B 11. Abgrabungen, Aufschüttungen

Ein Geländestreifen von 3,0 m beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als "Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen" zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Die genaue Breite der Böschungen ergibt sich aus der Ausbauplanung.

C. H I N W E I S E

C 12. Beidseitig der Achse der am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Pipeline ist ein jeweils 5 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das Anpflanzen von tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen innerhalb dieses Schutzstreifens ist nicht gestattet.

Höhenmäßige Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur mit dem Einverständnis des Eigentümers und des Betreibers der Pipeline erlaubt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 23. OKTOBER 88 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 05. NOVEMBER

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 22. FEBRUAR 88 bis 07. MÄRZ 88

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 25. JANUAR 88 um Stellungnahme gebeten.
Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 18. MAI 88

Zustimmungs-und Auslegungsbeschluß zu dem auszulegenden Planentwurf am 18. MAI 88

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom MONTAG, den 25. JULI 88 bis einschließlich FREITAG, den 26. AUGUST 88 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen -2- Bedenken und Anregungen ein. Über die in der Sitzung am 30. NOVEMBER 88 Beschluß gefaßt wurde.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 30. NOVEMBER 88

Stadt Annweiler, den -8. JUL. 1989

Stadtbürgermeister

Anzeigevermerk:

5. FERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.

Landau i. d. Pf., den 25. JAN. 1989
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Bauabteilung -

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße 12 in Landau i. d. Pfalz

Kegler
Architekt

Die Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 18. FEB. 1989.

Stadt Annweiler, den 17. FEB. 1989

Stadtbürgermeister

# STADT ANNWEILER

BEBAUUNGSPLAN „BURGENRING III" ÄNDERUNGSPLAN u. 1. TEILAUFHEBUNG
M. 1:1000