

Verbandsgemeinde Annweiler

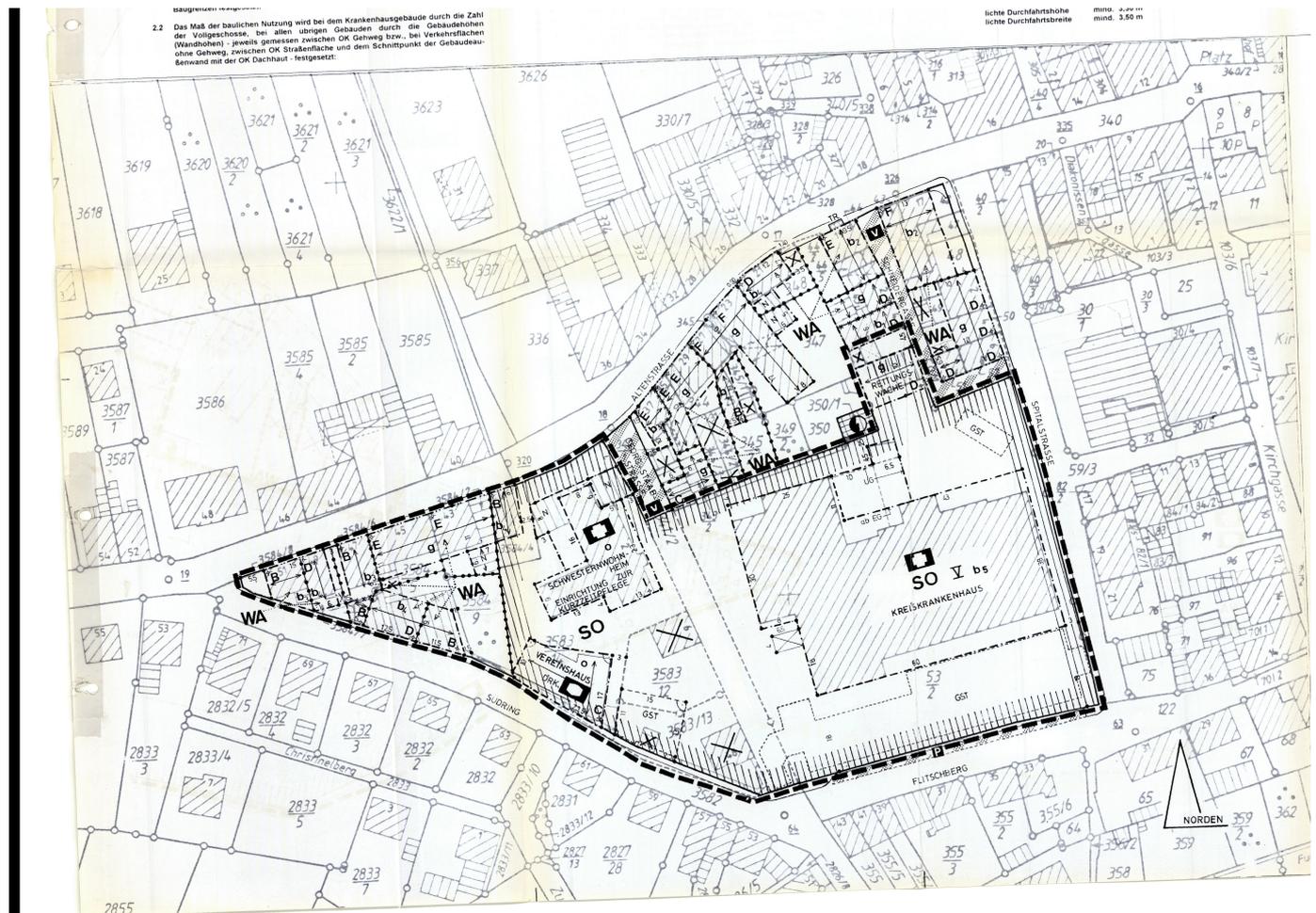


Stadt Annweiler am Trifels

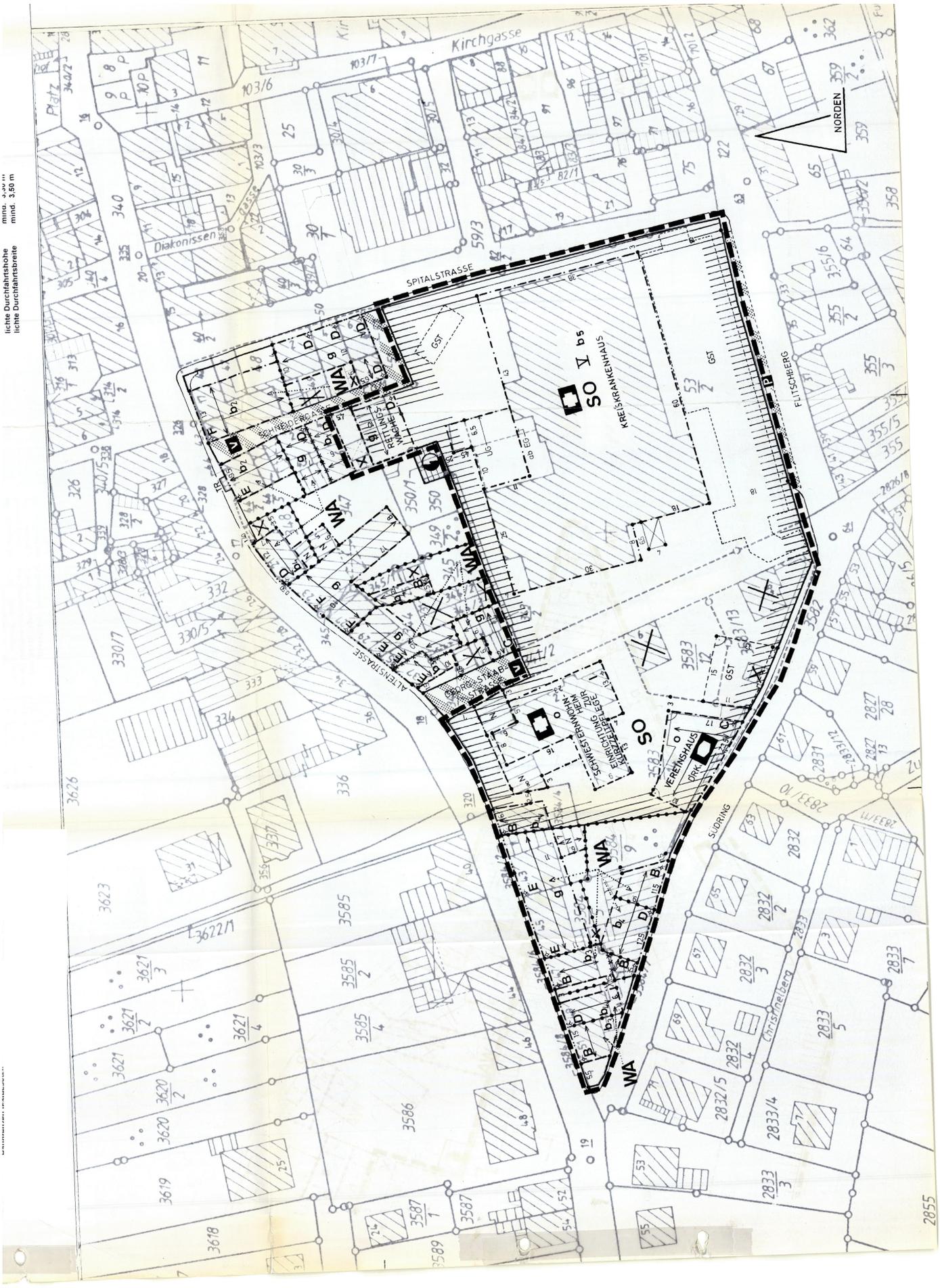


Bebauungsplan

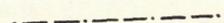
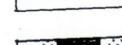
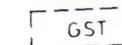
"BPlan.07337501.22.0.Kreis Krankenhaus und Umgebung"



lichte Durchföhöhe
lichte Durchföhöhe
mind. 3,50 m
mind. 3,50 m



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Art und Maß der baulichen Nutzung -
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen - Bauweise -
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)
	Gebäude wegfallend
	Gebäude geplant
	Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung -
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche (Neben- und Wirtschaftsgebäude)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg -
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen -
	Fläche für Versorgungseinrichtungen Trafostation
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
	Rechter Winkel
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Sondergebiet mit Bezeichnung
B - I	Höhe der baulichen Anlagen - Wandhöhe gem. Textziff. A 2.2
	Meßpunkt der Wandhöhe
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
b₁₋₅	Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3.2 u. 3.3

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB - 1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1986, zuletzt geändert durch Gesetz v. 08.04.1991

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet wird untergliedert in

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

1.2 Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.4 Im Sondergebiet „Kreiskrankenhaus“ sind die durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen (Krankenhaus, Schwesternwohnheim, Einrichtungen für Kurzzeitpflege, DRK-Vereinshaus) sowie alle für diese Nutzungen notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig.

1.5 In den mit N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen - Nebengebäudezonen - ist der Bau von Wohnungen nicht gestattet. Zulässig sind lediglich Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässigen Grundflächen werden durch die im Plan dargestellten Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bei dem Krankenhausgebäude durch die Zahl der Vollgeschosse, bei allen übrigen Gebäuden durch die Gebäudehöhen (Wandhöhen) - jeweils gemessen zwischen OK Gehweg bzw., bei Verkehrsflächen ohne Gehweg, zwischen OK Straßenfläche und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut - festgesetzt:

A :

Für die Hauptgebäude gelten folgende Wandhöhen - jeweils gemessen an den in der Planzeichnung angegebenen Meßpunkten:

Hauptgebäude:	B	:	mind. 4,6 m	max. 5,3 m
	C	:	mind. 5,4 m	max. 5,9 m
	D	:	mind. 6,0 m	max. 6,5 m
	E	:	mind. 6,6 m	max. 7,2 m
	I	:	mind. 9,0 m	max. 9,7 m

- 2.3 Bei seitlich an den Grundstücksgrenzen stehenden und/oder bei rückseitig an das Hauptgebäude anschließenden Gebäuden ist, soweit im Plan nicht anders vermerkt, maximal eine Wandhöhe wie beim zugehörigen Hauptgebäude zulässig. Sie darf jedoch die tatsächliche Wandhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 2.4 Für die Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude in den mit N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Wandhöhe mit max. 3,80 m festgesetzt.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene, die geschlossene und die besondere Bauweise. Maßgebend sind die Festsetzungen in der Planzeichnung.
- 3.2 Für Grundstücke oder Grundstücksteile in „besonderer Bauweise“ gelten für die Hauptgebäude folgende Festsetzungen: einseitige Grenzbebauung
- | | | |
|----------------|---|-------------------------------------|
| b ₂ | = | an der südlichen Grundstücksgrenze |
| b ₃ | = | an der östlichen Grundstücksgrenze |
| b ₄ | = | an der westlichen Grundstücksgrenze |
- 3.3 b₅ = es gilt die offene Bauweise mit den im Plan vermerkten Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 3.4 Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, können Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude in der Nebengebäudezone (N) wahlweise in offener, geschlossener und besonderer Bauweise mit einseitiger und/oder rückwärtiger Grenzbebauung errichtet werden.

A 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B.

B.

4.1 Die nach § 8 Abs. 6 u. 7 LBauO erforderlichen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen und zwischen Gebäuden dürfen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO unterschritten werden. Maßgebend für die Mindestabstände sind die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen untergeordnete Bauteile die im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenseite hin wie folgt überschreiten:

- Bauteile unterhalb der Straßenoberfläche einschließlich Kellerlichtschächte und Betriebsschächte bis zu einem Maß von 0,5 m;
- Bauteile oberhalb der Straßenoberfläche, wie Erker, Vordächer und Freitreppen bis 1,5 m, max. jedoch nur bis zur Hälfte der Gehwegbreite und jeweils nur für max. 1/3 der Gebäudelänge. Die lichte Höhe muß bei auskragenden Bauteilen, gemessen ab OK Gehweg bzw., bei Verkehrsflächen ohne Gehweg, ab OK Straßfläche, mind. 3,3 m betragen.
- Balkone sind an der Straßenseite nicht zulässig.

A 5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Zusätzlich dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen maximal zur Hälfte mit Garagen und baulichen Nebenanlagen überbaut werden.

A 6. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei Grundstücken in geschlossener Bauweise sind Zufahrten zu den Hofflächen - auch Gemeinschaftszufahrten - als Durchfahrten durch die Hauptgebäude zulässig.

Die Abmessungen der Durchfahrten müssen betragen:

lichte Durchfahrtshöhe	mind. 3,30 m
lichte Durchfahrtsbreite	mind. 3,50 m

A 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B.

B.

4.1 Die nach § 8 Abs. 6 u. 7 LBauO erforderlichen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen und zwischen Gebäuden dürfen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO unterschritten werden. Maßgebend für die Mindestabstände sind die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen untergeordnete Bauteile die im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenseite hin wie folgt überschreiten:

- Bauteile unterhalb der Straßenoberfläche einschließlich Kellerlichtschächte und Betriebsschächte bis zu einem Maß von 0,5 m;
- Bauteile oberhalb der Straßenoberfläche, wie Erker, Vordächer und Freitreppen bis 1,5 m, max. jedoch nur bis zur Hälfte der Gehwegbreite und jeweils nur für max. 1/3 der Gebäudelänge. Die lichte Höhe muß bei auskragenden Bauteilen, gemessen ab OK Gehweg bzw., bei Verkehrsflächen ohne Gehweg, ab OK Straßfläche, mind. 3,3 m betragen.
- Balkone sind an der Straßenseite nicht zulässig.

A 5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Zusätzlich dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen maximal zur Hälfte mit Garagen und baulichen Nebenanlagen überbaut werden.

A 6. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei Grundstücken in geschlossener Bauweise sind Zufahrten zu den Hofflächen - auch Gemeinschaftszufahrten - als Durchfahrten durch die Hauptgebäude zulässig.

Die Abmessungen der Durchfahrten müssen betragen:

lichte Durchfahrtshöhe	mind. 3,30 m
lichte Durchfahrtsbreite	mind. 3,50 m

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO

B 7. Dächer

7.1 Dachform und Dachneigung

Gebäude, bei denen in der Planzeichnung eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt, sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen.

Bei traufständig zur Straße stehenden Gebäuden ist eine Dachneigung von mind. 45°, bei giebelständigen Gebäuden eine Neigung von mind. 50° vorzusehen.

Bei Gebäuden in der Nebengebäudezone (N) sind, soweit im Plan keine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, die Dachform und Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzupassen. Zusätzlich sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0-10° Neigung zulässig.

Bei Gebäuden im Sondergebiet „Kreiskrankenhaus“ sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0-10° Neigung zulässig, soweit im Plan keine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist.

7.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Ihre Gesamtbreite darf zusammen die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Satteldach- und Walmdachgauben dürfen nicht breiter als 1,20 m, Schleppdachgauben nicht breiter als 1/5 der Gebäudebreite sein. Die Vorderseite der Gauben ist von der Außenwand des Gebäudes um mind. 0,30 m zurückzusetzen. Die Trauflinie darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.

Gauben müssen vom straßenseitigen Ortgang einen Abstand von mind. 1,2 m Abstand einhalten.

7.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind nur auf den Gebäudeseiten zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Es gelten die Längen-/und Abstandsvorschriften wie bei Ziff. 7.2.

Flächenhafte, auf das Dach aufgesetzte Solarzellen-Anlagen u.ä. sind nur auf den vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

7.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ortstypische Materialien wie unglasierte Ziegel und Biberschwänze in Ziegelfarben (naturrot bis rotbraun) zu verwenden. Dachgauben sind mit dem gleichen Material wie das übrige Dach einzudecken.

B 8. Antennenanlagen

Satellitenempfangsanlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, sind nicht zulässig.

B 9. Fassadengestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Fassaden der Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, „kleinteilig“ zu gliedern. Dafür sind:

- bei den Altbauten vorhandene Gliederungselemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Gebäudekanten aus Werkstein) bei Umbauten zu erhalten oder zu ersetzen und bei Neubauten in entsprechenden Proportionen aufzunehmen;
- Fenster als „stehende“ Rechtecke (i. Verh. von ca. 1:1,2 bis 1:1,5) auszubilden;
- Schaufenster durch Pfeiler oder andere Gliederungselemente (Sprossen) deutlich in stehende Rechtecke zu unterteilen;
- verdeckte Fachwerkfassaden freizulegen.

Nicht zulässig sind:

- Verkleidungen und Verschalungen;
- großgemusterte Putzflächen, Beton-Ornamentsteine und Materialimitationen;
- glatte, glänzende Oberflächen (z.B. Glasbausteine, Kunststoffe, Metalle, glasierte bunte oder geflammte Keramikplatten).

B 10. Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 0,60 m nicht überschreiten. Als Werbeanlage sind lediglich auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge, flache Schrifträger oder einzelne Buchstaben sowie filigran gestaltete, ggf. angestrahlte Ausleger zulässig. Die lichte Höhe von Auslegern über OK Gehweg muß mind. 3,3 m betragen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung über 3,0 m²
- selbstleuchtende Werbeanlagen und Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern.

B 11. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zur Hälfte von einer Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

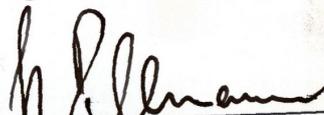
C. HINWEISE

- C 12. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen) befestigt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 17.06.1992 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 05.05.1994.
Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 20.06.1994 - 01.07.1994.
Die öffentlichen Planungsträger wurden am 19.08.1994 um Stellungnahme gebeten.
Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 27.04.1994.
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 19.09.1995.
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 07.12.1995.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Freitag, den 15.12.1995
bis einschließlich Mittwoch, den 17.01.1996 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen -eine- Bedenken und Anregungen ein, über
die in der Sitzung am 31.01.1996 Beschluß gefaßt wurde.
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 07.02.1996.
Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 31.01.1996.

Stadt Annweiler, den 04 Juni 1996



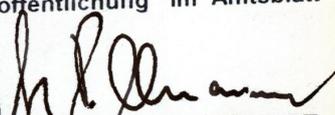

Stadtbürgermeister

Anzeigevermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Stadt Annweiler, den 04 Juni 1996

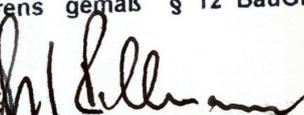



Stadtbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 03 Juni 1996 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Annweiler, den 04 Juni 1996




Stadtbürgermeister

STADT ANNWEILER am TRIFELS

BEBAUUNGSPLAN „KREISKRANKENHAUS UND UMGEBUNG“

M. 1:500

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
OKT. 1993 / 07.01.1994 / 31.01.1996