ORTSGEMEINDE SIEBELDINGEN

BEBAUUNGSPLAN >UNTERE WEGSCHEID<
MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 und 5 sowie § 6 BauNVO

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in dem Gebiet nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 sowie §§ 17,18 und 19 BauNVO

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Planeinschrieb mit 0,6 bzw. 0,45 festgesetzt.

1.2.2 TRAUFHÖHE (Wandhöhe nach LBauO von Rheinland-Pfalz)

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,7 m. Kniestöcke sind bis max. 1,0 m zulässig.

1.2.3 HÖHENBEZUGSPUNKTE

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das mittlere Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

1.3 BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO

Die Gebäude werden in drei verschiedenen Bauweisen errichtet.

1.3.1 Abweichende Bauweise „a1": Grenzbauweise bzw. grenznahe Bauweise

Diese Bauweise ist definiert durch zwei Baulinien auf zwei Grundstücksgrenzen.

Da die Errichtung von Dachüberständen zwingend festgesetzt ist, kann von dieser Baulinie um bis zu 0,4 m zurückgewichen werden.

Beim Bau von Eingangstreppen kann die Baulinie um bis zu 0,4 m , bei einer Breite von 2,0 m überschritten werden.

1.3.2 Abweichende Bauweise „a2": Grenzbauweise bzw. zurückgesetzte Bauweise

Diese Bauweise ist definiert durch eine Baugrenze auf der Grundstücksgrenze.
Es kann auf die Grundstücksgrenze gebaut werden oder es muss zwischen 1,5 m und 3,0 m davon zurückgewichen werden.

1.3.3 Offene Bauweise „o"

Diese Bauweise ist definiert durch eine Baugrenze auf dem Grundstück.

1.3.4 Es sind je nach Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 BAULINIEN UND BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

1.4.1 ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE

Die Überbaubare Grundfläche auf der das Wohngebäude zu errichten ist, ist durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

1.4.2 WINTERGÄRTEN

Wintergärten dürfen auf der eigenen Grundstücksfläche bis zu 3,0 m über die Baugrenze hervortreten. Hierbei ist ein Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude (Trauf- oder Giebelständigkeit) wird durch die Festsetzung von Firstlinien geregelt.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.6.1 Die Stellplätze und Garagen sind innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen zu errichten. Für die erste Wohneinheit in einem Gebäude sind zwei Stellplätze/Garagen nachzuweisen. Für eine zweite Wohneinheit ist eine weitere Abstellmöglichkeit nachzuweisen.

1.6.2 Zulässige Einfahrten zu den Grundstücken sind im Plan gekennzeichnet.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Parallel zur L 511 ist eine Anbauverbotszone von 15 m ausgewiesen.

1.9 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

1.9.1 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Planstraße B wird als „Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

1.9.2 „VORRATSFLÄCHE"

Die Planstraße C wird als „Vorratsfläche" für eine mögliche spätere neue Erschließungsvariante ausgewiesen.

1.9.3 FLÄCHE FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN

Südlich der Plansraße A ist eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen ausgewiesen.

1.10 FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
§ 9 Abs. 14 BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche ausgewiesen, auf der ein mit Kunststoffolie wasserdicht verkleidetes Oberflächenwassersammelbecken anzulegen ist. Von dieser Fläche führt ein Überlauf in den im Süden des Plangebiets vorbeilaufenden verrohrten Graben.

1.11 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Das unter Position 1.10 beschriebene Oberflächenwassersammelbecken wird von einer Öffentlichen Grünfläche umschlossen.

1.12 LEITUNGSRECHT
§ 9 Abs. 21 BauGB

Die im Rechtsplan gekennzeichnete Fläche im Norden des Plangebiets ist zugunsten der Gemeinde zur Führung einer Abwasserleitung für Regenwasser zu belasten.

1.13 FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei allen Wohngebäuden, die innerhalb eines 25 m breiten Streifens parallel zur L 511 errichtet werden, müssen bauliche und sonstige technische Vorkehrungen getroffen werden, um die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht zu überschreiten.

1.14 ANPFLANZUNGEN BZW. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzungen hierzu finden sich in Position 3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 2 BauGB, 86 LBauO

2.1 GRUNDSÄTZLICHES

Um eine von der Gemeinde gewünschte und in den übergeordneten Planungen geforderte regionaltypische Bebauung und Gestaltung innerhalb des Baugebiets zu gewährleisten, sind die folgenden Regularien unerläßlich. Es wird damit versucht, regionaluntypischen Formen und einer ausufernden Materialvielfalt städtebaulich vertretbare Formen und gestalterisch akzeptable Materialien und Farben entgegenzusetzen.

2.2 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
§ 9 Abs. 2 BauBG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt 0,2 m bis 0,7 m.

Bezugspunkt für diese Höhen ist die Oberkante Fertigfußboden zum mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

2.3 DACH

2.3.1 DACHFORM

Die Hauptdächer der Wohngebäude sind als Satteldächer auszubilden.
Gauben können mit Sattel-, Schlepp- und Walmdächern errichtet werden.
Auf Garagen sind Sattel- und bei einzel stehenden Garagen auch Pultdächer zulässig.

2.3.2 DACHNEIGUNG

2.3.2.1 Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt 40° bis 45°.

2.3.2.2 Bei Doppelhäusern und aneinander gebauten Garagen ist jeweils die gleiche Dachneigung zu errichten.

2.3.2.3 Die Dachneigung von Gauben mit Sattel- und Walmdächern beträgt 40° bis 45°.

2.3.2.4 Die Dachneigung von Gauben mit Schleppdächern beträgt 20° bis 35°.

2.3.2.5 Die Dachneigung von Pultdächern beträgt 20° bis 40°.

2.3.3 DACHÜBERSTÄNDE

2.3.3.1 Im Giebelbereich sind Dachüberstände von 0,4 m bis 0,8 m zulässig.

2.3.3.2 Im Traufbereich sind Dachüberstände von 0,2 m bis 0,8 m zulässig.
Über Eingängen in Traufbereichen sind Dachüberstände bis zu 1,5 m Auskragung, bei einer Breite von 2,5 m zulässig - sofern sie nicht in den Straßenraum ragen.

2.3.3.3 Dachüberstände von Gauben sind zwischen 0,2 m und 0,3 m zulässig.

2.3.4 DACHAUFBAUTEN

2.3.4.1 Es sind Satteldach-, Schleppdach- und Walmdachgauben zulässig.
Pro Dachfläche eines Hauses ist nur ein Gaubentyp zulässig.

2.3.4.2 Bei Gauben bis zu 1,5 m Breite sind Sattel-, Schlepp- und Walmdächer zulässig.

2.3.4.3 Bei Gauben die breiter als 1,5 m sind, sind nur Schleppdächer zulässig.

2.3.4.4 Die maximale Breite einer Schleppdachgaube wird auf 3,0 m festgesetzt.

2.3.4.5 Die Gauben dürfen in der Addition 50% der Trauflänge nicht überschreiten.

2.3.4.6 Bei Anordnung von mehreren Gauben auf einer Dachfläche ist ein Abstand untereinander von mindestens 50% der Gesamtbreite der größeren Gaube einzuhalten.

2.3.4.7 Der obere Anschlußpunkt einer Gaube ans Dach darf bei Satteldachgauben höchstens bei 70%, bei Schleppdachgauben höchstens bei 85% der Gesamtdachhöhe liegen.

2.3.4.8 Bei mehreren Gauben müssen die unteren Anschlußpunkte der Gauben auf einer Höhe und mindestens zwei Ziegelreihen über der Traufe liegen.

2.3.5 DACHFLÄCHENFENSTER

2.3.5.1 Dachflächenfenster sind zulässig. Sie dürfen in der Addition ihrer Breite 2o% der Trauflänge jedoch nicht überschreiten.

2.3.5.2 Die maximale Breite eines Dachflächenfensters darf 1,2 m nicht überschreiten.

2.3.5.3 Dachflächenfenster müssen hochformatig sein.

2.3.5.4 Der Abstand eines Dachflächenfensters vom Giebel muss mindestens 2,5 m betragen.

2.3.5.5 Die Oberkante eines Dachflächenfensters darf höchstens auf der halben Höhe des Daches liegen.

2.3.5.6 Bei mehreren Dachflächenfenstern ist der untere Anschlußpunkt auf eine Höhe zu legen.

2.3.5.7 Dachflächenfenster sollten auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

2.3.6 DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.7 DACHMATERIALIEN

Für Dacheindeckungen sind naturrote oder rote Ziegel oder Dachbetonsteine in der gleichen Farbe zulässig.

2.4 ZWERCHGIEBEL MIT ZWERCHDACH

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig.

2.5 SONNENENERGIENUTZUNG

Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig und erwünscht, wenn sie auf die Gestaltung des Bauwerks und auf den Rhythmus der Fassadenöffnungen abgestimmt sind.

2.6 FASSADENGESTALTUNG

2.6.1 FASSADENFLÄCHEN

2.6.1.1 Zulässig sind glatte oder schwach strukturierte Putzfassaden, Sichtmauerwerk aus Sandsteinen sowie Holzverblendungen oder Massivholz.

2.6.1.2 Putzfassaden sollen in hellen, dezenten Farbtönen angelegt werden.

2.6.1.3 Als Holzverkleidungsmaterial sollte aus baukulturellen und ökologischen Gründen nur europäisches Holz verwendet werden.

2.6.2 SOCKEL

Der Sockel ist im Farbton dunkler zu gestalten als die Fassade.

2.6.3 FASSADENÖFFNUNGEN ....

2.3.6.1 ... für Fenster

Fassadenöffnungen von direkt vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden sind hochformatig auszuführen. Das Verhältnis Höhe zu Breite ist so zu wählen, dass das später eingesetzte Fenster ein Hochformat von 100% zu kleiner/gleich 80% hat.

2.6.3.2 ... für Garagentore

Zulässig sind Normtore für ein Fahrzeug, einzeln oder in Addition.

2.7 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

2.7.1 GRENZEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Die Grenzen zum öffentlichen Straßenraum können mit Mauern und Holzstakketenzäunen bis zu 1,2 m Höhe sowie mit Hecken aus einheimischen Gehölzen gebildet werden.

2.7.2 GRENZEN ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN

Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken können mit Mauern, Holzstakketenzäunen und Drahtgeflechtzäunen bis zu 2,0 m Höhe sowie mit Hecken aus einheimischen Gehölzen gebildet werden.

2.7.3 GRENZEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Der Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich ist mit Pflanzen aus der in der Anlage beigefügten Pflanzenlisten zu gestalten. Zu beachten sind die in § 46 Nachbarrechtsgesetz geforderten Grenzabstände zu „Grundstücken, die dem Weinbau dienen".

Eine notwendige Abgrenzung ist nur zulässig in Form von bis zu 1,8 m hohen Drahtgeflecht- oder Holzstakketenzäunen. Dabei müssen Drahtgeflechtzäune in mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze innerhalb einer Bepflanzung errichtet werden.

2.7.4 MATERIALIEN

Die zulässigen Materialien für Mauern beschränken sich auf Sandsteine, unglasierte und unstrukturierte Ziegel sowie auf mit hellen unauffälligen Farben gestrichene, glatte oder schwachstrukturierte Verputze.

2.7.5 HINWEIS:

Pflanzenlisten und Informationen zu notwendigen Grenzabständen von Pflanzen finden sich in Anhang II und III zu diesem Bebauungsplan.

2.8 ANTENNEN

Aus gestalterischen Gründen sollten Antennen nach Möglichkeit an nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Stellen angebracht werden.

Es besteht die Möglichkeit zur Breitbandverkabelung.

2.9 WERBEANLAGEN

2.9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.9.2 Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 0,4 m².

2.9.3 Die Verwendung selbstleuchtender und fluoreszierender Werbeanlagen ist unzulässig.

2.9.4 Werbeanlagen an der Fassade dürfen nur innerhalb der Erdgeschosszone angebracht werden und eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.

2.10 MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind so unterzubringen, daß sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

2.11.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
§ 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Archäologische Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die Fundstelle ist soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

2.11.2 AUSHUBMASSEN

Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sind im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen (Landespflegegesetz und Landesabfallgesetz) einer Wiederverwertung zuzuführen.

2.11.3 GASANSCHLUSS

Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss an die örtliche Gasversorgung.

3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 LPflG und § 8a BNatSchG

3.1 Auf den Grundstücken im Norden des Plangebiets ist entlang der Grundstücksgrenzen zur L 511 eine 4 m breite Pflanzfläche anzulegen, die dreireihig mit Büschen und pro Grundstück mit zwei Hochstammobstbäumen zu bepflanzen ist. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück auf dem das Erhaltungsgebot für den Nussbaum festgesetzt ist. Auf diesem Grundstück ist nur ein Hochstammobstbaum anzupflanzen.

3.2 Auf den Grundstücken im Osten des Plangebiets ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen ein 3 m breiter Pflanzstreifen auszuweisen, der zweireihig mit Büschen zu bepflanzen ist.

3.3 Im Bereich der Öffentlichen Parkplätze bei der Turnhalle und um das Oberflächenwassersammelbecken herum ist eine Öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit Büschen und mindestens 10 großkronigen Hochstammobstbäumen zu bepflanzen ist.

3.4 Auf den Flurstücken 3407 und 3408/1 ist zur Kompensation des Eingriffs eine Streuobstwiese anzulegen (Lage siehe unter Position 5.2.3 des Landespflegerischen Planungsbeitrags).

Diese Ersatzmaßnahme ist bis spätestens Herst 1998 zu realisieren.

Die Streuobstwiese ist durch Pflegemaßnahmen (Maat einschließlich Abräumung des Maatgutes) in ihrem Bestand zu erhalten.

3.5 Auf einer Fläche von 1.800 m² im Gemeindewald Siebeldingen im Dörrental, westlich der Gemeinde Eußertal ist eine Roterlen-Pflanzung vorzunehmen (Lage siehe unter Position 5.2.3 des Landespflegerischen Planungsbeitrags).

Die Pflanzung erfolgt im Verband 2,0 m x 2,0 m im Abstand von 1 m zum Bach auf einer Breite von 6 m beidseits des Bachs.

3.6 Festsetzungen zu den Positionen 3.1 bis 3.5:

3.6.1 Die unter den Positionen 3.1 und 3.2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind frühzeitig, spätestens jedoch 18 Monate nach Rohbauvollendung zu realisieren.

3.6.2 Die unter den Positionen 3.3 (Ausgleichsmaßnahme) sowie 3.4 und 3.5 (Ersatzmaßnahmen) aufgeführten Maßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren.

3.7 Für einen im Norden des Plangebiets stehenden alten Obstbaum wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

3.8 Versiegelungen sind zu minimieren. Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen der Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen.

3.9 Private Kfz-Stellplätze und die Öffentlichen Parkplätze bei der Turnhalle sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3.10 Wege auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen - Schotter, Kies, Rasengittersteinen o.ä. - anzulegen.

3.11 Die Größe der Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen (z. B. Terrassen) darf max. 20 % der als überbaubare Fläche auf dem Grundstück ausgewiesenen Fläche betragen.

3.12 Werden Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche in Form von Terrassen o. ä. versiegelt, so ist pro angefangene 20 m² Versiegelung ein hochstämmiger großkroniger Baum aus der im Anhang beigefügten Pflanzenliste anzupflanzen. Die Pflanzung sollte - falls möglich - so erfolgen, daß eine versiegelte Fläche beschattet wird.

3.13 Aufschüttung sind auf das absolut notwendige Maß in den Bereichen der Terrassen zu begrenzen.

3.14 Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen ab einer Größe von 40 m² sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

3.15 Sollten anstelle von Mauern Sockel als Abgrenzung zwischen Grundstücken errichtet werden, dürfen diese max. 15 cm hoch gebaut werden. Der Abstand zwischen Sockel und Zaun muss mindestens 10 cm betragen.

3.16 HINWEISE:

3.16.1 Mit der Vorlage des Bauantrags ist der Baugenehmigungsbehörde vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 mit Darstellungen und Erläuterungen der grüngestalterischen Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.

3.16.2 Diesem Bebauungsplan sind im Anhang Pflanzenlisten für geeignete Baum- und Straucharten, Obstbäume und Kletterpflanzen sowie eine „Hitparade der heimischen Fruchtsträucher" beigefügt. Alle Pflanzungen innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind mit den in diesen Pflanzenlisten aufgeführten Pflanzen auszuführen.

3.16.3 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind solange gleichartig und gleichwertig zu ersetzen, bis der Erfolg der angestrebten Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

3.16.4 Zusätzlich zu den Pflanzenlisten ist eine Ablichtung der §§ 44 bis 47 des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zur Information beigefügt. Darin sind alle einzuhaltenden Abstände von Pflanzen zu Nachbargrenzen aufgelistet.

3.16.5 Bei Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18 915 abzutragen und zu lagern.

3.16.6 Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sind im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen (Landespflegegesetz und Landesabfallgesetz) einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.16.7 Während der Baumaßnahmen sind dieVegetationsbestände entsprechend DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen.

3.16.8 Niederschlagswasser von Dächern oder sonstigen unbelasteten Flächen ist entsprechend des § 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes vor einer Ableitung in den Kanal zurückzuhalten.

Da eine breitflächige Versickerung im Plangebiet aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist, sollte das anfallende Regenwasser in der Reihenfolge der Aufzählung

- entweder in Zisteren gesammelt werden (z. B. als Brauchwasser für die Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung und evtl. als Wasser für die Waschmaschine) oder

- in einem Teich oder einer flachen Mulde auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten werden (Verdunstung, Schaffung eines Biotops).

Sollte diese Vorgehensweise von den einzelnen Grundstückseigentümern nicht gewünscht werden, kann das auf den Dächern und unbelasteten Flächen anfallende Wasser sowie das überschüssige Wasser aus den Zisternen und/oder Teichen oder Mulden über einen offenen Graben in das im Süden des Plangebiets zu errichtende Oberflächenwassersammelbecken (flache, wegen der Altablagerungen mit Folie abgedichtete Erdmulde) eingeleitet werden. Von hier wird ein Überlauf in den parallel zum Sportplatz verlaufenden verrohrten Graben geschaffen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH PlanzV 90

◆ ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MI MISCHGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO

MI / 2 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauGB

◆ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO

TH TRAUFHÖHE (WANDHÖHE NACH LBauO RLP)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

OKFF OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

◆ BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

a1 ABWEICHENDE BAUWEISE a1 § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO

a2 ABWEICHENDE BAUWEISE a2 § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO

BAULINIE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

◆ VERKEHRFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

EIN- BZW. AUSFAHRT

◆ FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE
◆ REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(RR) UMGRENZUNG DIESER FLÄCHE

◆ MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
◆ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND/ODER STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

◆ SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHE, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS § 9 Abs. 7 BauGB

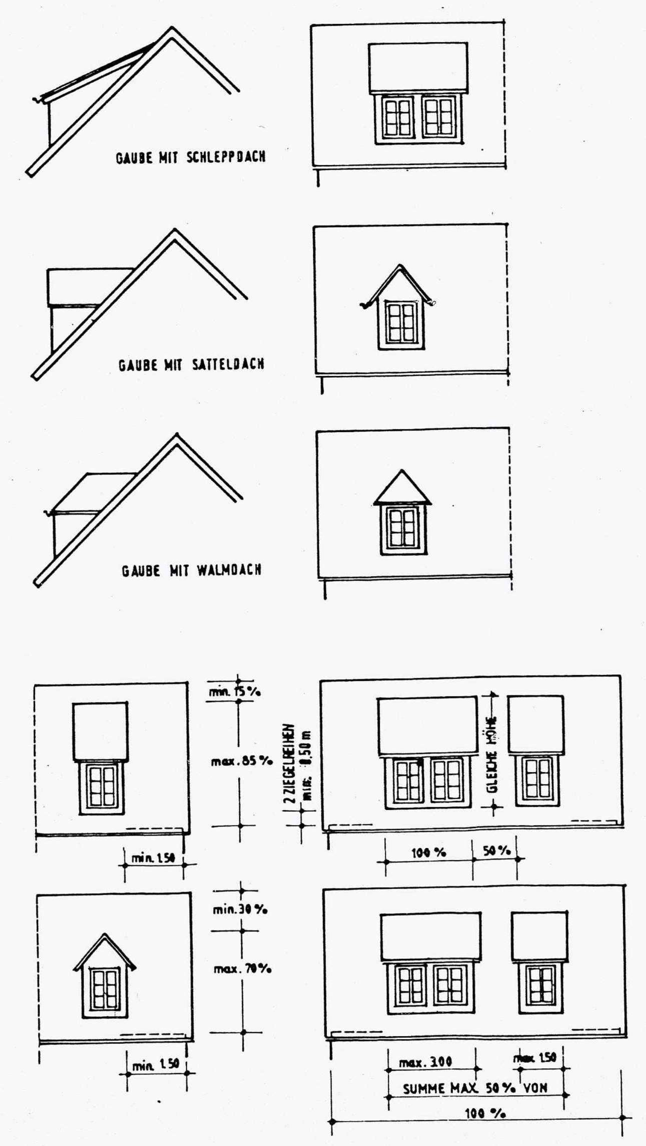
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

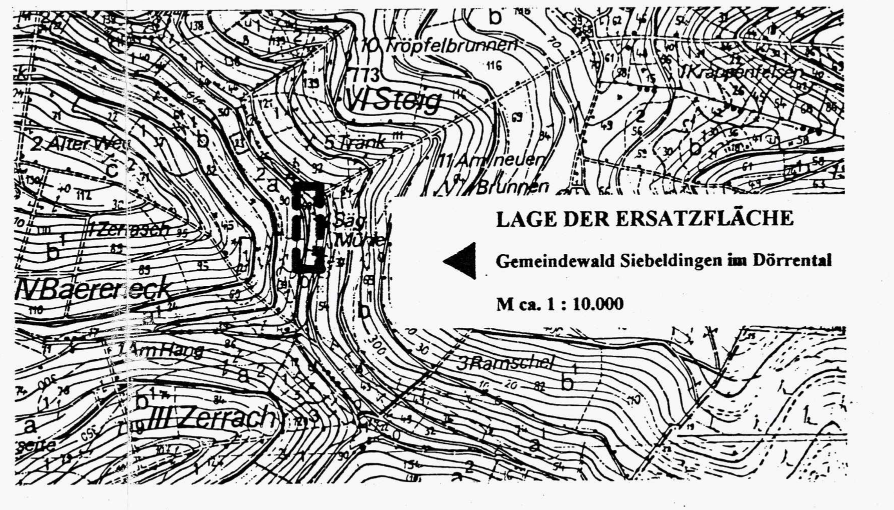
ENTFERNUNG IN METERN

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN: HAUPTFIRSTRICHTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

SKIZZEN ZU DACHAUFBAUTEN



MI	BAUGEBIETSART
MI / 2 WE	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
TH	MAXIMALE TRAUFHÖHE
OKFF	OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
o a1 a2	BAUWEISEN
E D	EINZEL- BZW. DOPPELHÄUSER
(#)	SIEHE UMFANGREICHE TEXTLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN



NORD

BESTANDTEILE DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND::

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:
1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

DIESER RECHTSPLAN

ALS ANLAGEN SIND BEIGEFÜGT:

I. BEGRÜNDUNG
II. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
III. PFLANZENLISTEN
IV. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN
V. VERKEHRSLÄRMBERECHNUNG GEMÄSS 16. BImSchV

VERFAHRENSVERMERKE

DER GEMEINDERAT HAT GEMÄSS § 2 (1) BauGB AM 15.05.1995 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN UND AM 13.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER GEMEINDERAT HAT GEMÄSS § 3 (1) BauGB AM 17.02.1997 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 06.03.1997 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS UND DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER ERFOLGTE AM 10.03.1997.

DER GEMEINDERAT HAT AM 13.10.1997 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS BESCHLOSSEN. DIESER BESCHLUSS WURDE AM 30.10.1997 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF LAG GEMÄSS § 3 (2) BauGB IN DER ZEIT VOM 10.11.1997 BIS 11.12.1997 ÖFFENTLICH AUS.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WURDEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT. DIESE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 26.01.1998 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 28.01.1998 MITGETEILT.

DER GEMEINDERAT HAT GEMÄSS § 10 BauGB AM 26.01.1998 DEN BEBAUUNGSPLAN - BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEM TEXT MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN SOWIE DEN LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAG BESCHLOSSEN.

1. AUSFERTIGUNG

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

LANDAU, DEN 2. 02. 1998

Ortsgemeinde Siebeldingen

DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER SATZUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGEUNG SIND NACH § 10 BauGB AM 05.02.1998 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

Landau i. d. Pf., den 6. 02. 1998
Verbandsgemeindeverwaltung
Landau-Land

ORTSGEMEINDE SIEBELDINGEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO

> UNTERE WEGSCHEID <

RECHTSPLAN

M 1 : 1.000

STAND OKTOBER 1997

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED
RAUM- UND UMWELTPLANER * STADTPLANER
HAUPTSTRASSE 3 * 76872 STEINWEILER
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531