

GEMEINDE EINÖLLEN

KREIS KUSEL

TEILBEBAUUNGSPLAN

„IM DELLWEIDCHEN und
„AM ZOLLSTOCK“

M = 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes
- bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Baugrenze
- Höhenlinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Parkflächen
- Gebäude vorhanden
- Gebäude geplant mit Firstrichtung
- allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise
- bergwärts eingeschößig
- talwärts eingeschößig (Höchstmaß)
- Sichtdreiecke
- Dachneigungen
- Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

10° - 30°
1/1
MA
0
1/1

Heisenheim, im Jan. 1974

Entwurfsverfasser:

1. DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON GEMEINDE-RAT IN SEINER SITZUNG AM 27. 5. 1973 BESCHLOSSEN. (ERMÄCHTIGUNG ZUR AUFSTELLUNG)

2. DER GEMEINDE-RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN IN SEINER SITZUNG AM 12. 11. 1973 BESCHLOSSEN. (ANNAHME DES AUFGESTELLTEN PLANES)

3. DIE ORTSÖFFENTLICHKEITENANNAHMUNG ZUR AUSLEGUNG DIESES PLANES VOM 16. 10. 1966 SP. 1295

4. DIESES PLAN LAG IN DER ZEIT VOM 27. 12. 1974 BIS EINSCHL. (NOCHTAGE) 21. 1. 1977 VERÖFFENTLICHT AUS.

5. WÄHREND DER AUSLEGUNG GINGEN ... BEDEUKEN UND ANMERKUNGEN § 2(6) EIN, ÜBER DIE DER GEMEINDE-RAT IN SEINER SITZUNG AM ... § 2(6) SATZ 4 BESCHLOSSEN HAT.

DAS ERGEBNIS WURDE DEN UNTEREN, DIE BEDEUKEN UND ANMERKUNGEN VORBRACHT HABEN, MIT SCHREIBEN VON ... MITGETEILT.

6. DER SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BBaug (BEBAUUNGSPLAN) MIT TEXTIL. FESTSETZUNGEN ERFOLGTE DURCH DEN GEMEINDE-RAT AM ... 19 ...

7. GENEHRIGUNGSVERMERK DES LANDRATSAMTES (S17/Baug + I. LANDES VO ZUR ÄNDERUNG ZU IV. LANDESVERORDNUNG ZUM BBaug) I. AUSFÜHRUNG

Genehmigt

mit Bescheid vom 29. 04. 1977

A. 63/670-13 - ENÖLLEN/2

Kusel, den 13. April 1977

Im Auftrag

Kreisverordnungsung

Der Bürgermeister:

1. Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden und sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können nur im Einzelfall für bauliche Anlagen zur Unterbringung der Müllboxen und bei schwierigen Geländebedingungen für Garagen und Versorgungsanlagen entsprechend diesen textlichen Festsetzungen gewährt werden.

2. Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltenswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Es muß eine Befpflanzung mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgesehen werden, die die baulichen Anlagen in den Zusammenhang der Landschaft einbinden. Fremdartige Gestaltungsformen und Anpflanzungen sind nicht erlaubt.

3. Es kann verlangt werden, daß zu den Baunutzungen ein Begrünungsplan bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wird.

Bei den bergeits der Erschließungsstraßen liegenden Wohnhäusern darf OKF. EG höchstens 50 cm über dem bergeits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

5. Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

a) Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude, Garagen und dem Hauptkörper untergeordnete Anbauten sind außerdem auch Flachdächer zulässig.

aa) Die Dachneigung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Länddeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

b) Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

c) Die Dachneigungen betragen 18° - 38°.

d) Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° - 30° die Höhe von 25 cm und bei einer Dachneigung von 31° - 38° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK-Decke bis UK-Fußpfette, nicht überschreiten.

e) An den Außenwänden der Gebäude sind Verblendungen mit glasiertem Material und Anstriche in grellen oder bunten Farben untersagt. Der Außenstrich benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

f) Die Grundstücke können straßenseitig eingeebnet werden. Bei festen Straßen dürfen diese nicht höher als 40 cm sein und nur in Mischbeton, Sand- und Hartsteinmaterial ausgeführt werden.

Die Verwendung von Mischbeton und ähnlich störendem Material ist untersagt.

Soweit Stützmauern errichtet werden müssen, sind diese in Sicht- oder Mischbeton auszuführen oder mit Sand- bzw. Hartsteinmaterial zu verkleiden.

Die Gesamthöhe bei den Einfriedungen als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin, darf 1,20 m nicht überschreiten.

6. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung

a) Bei der Geländeumlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Gelände-Verhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen (GIZ und GFZ) sind Höchstwerte und ergeben sich aus § 17 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO, sind durch Baugrenzen bestimmt.

aa) Bei niedrigen Geländebeziehungen können, im Rahmen der LbauO, begründete Ausnahmen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Garagen zugelassen werden.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Nutzung

a) Für die Stellung der Gebäude sind die angegebenen Firstrichtungen verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.

b) Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF. EG) muß bei ebem Gelände oder bei den auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Wohngebäude mind. 20 cm und darf höchstens 50 cm (Hausingangsereich) über OK Gehweg liegen.

1. Allgemeines

Nachdem in der Ortskommune Einfließen ein Bedarf an Baulätzen besteht, hat sie sich entschlossen, Teile der Gewanne "Im Dellweidchen" und "Am Zollstock" als Bebauungsgebiet auszuweisen. Die Abweisung dieses Bebauungsgebietes stellt eine organische städtebauliche Entwicklung dar, wobei die bestehende Ortsrandlage abgerundet wird.

Die Ortskommune Einfließen hat sich für diese Baugebiete entschieden, da innerhalb der Gemeinde sonst kein geeignetes Gelände für eine Wohnbauung zur Verfügung steht.

2. Flächenart

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfaßt ca. 2,00 ha mit 20 Baulätzen und ca. 30 Wohneinheiten.

3. Ordnung des Grund und Bodens

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes ist die Ordnung des Grund und Bodens (Bildung der Baugrundstücke) in einem Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz vorgesehen, sofern keine freiwillige Umlegung zustande kommt.

Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde übernommen.

4. Kosten der Erschließung

Die der Ortskommune Einfließen durch diese städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Berechnung ca. 25.000,-,- DM.

5. Flächennutzungsplan

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte unter Auswertung der Nachbereichsuntersuchung der Verbandsgemeinde Wolfstein und in Übereinstimmung mit dem regionalen Raumordnungsplan sowie dem Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wolfstein.

Wegen der Dringlichkeit der Planungsmaßnahme ist der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan vorzuziehen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bau-nutzungsanordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung festgesetzt. Einzelwohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

Bei den bergeits der Erschließungsstraßen liegenden Wohnhäusern darf OKF. EG höchstens 50 cm über dem bergeits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

5. Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

a) Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude, Garagen und dem Hauptkörper untergeordnete Anbauten sind außerdem auch Flachdächer zulässig.

aa) Die Dachneigung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Länddeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

b) Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

c) Die Dachneigungen betragen 18° - 38°.

d) Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° - 30° die Höhe von 25 cm und bei einer Dachneigung von 31° - 38° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK-Decke bis UK-Fußpfette, nicht überschreiten.

e) An den Außenwänden der Gebäude sind Verblendungen mit glasiertem Material und Anstriche in grellen oder bunten Farben untersagt. Der Außenstrich benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

f) Die Grundstücke können straßenseitig eingeebnet werden. Bei festen Straßen dürfen diese nicht höher als 40 cm sein und nur in Mischbeton, Sand- und Hartsteinmaterial ausgeführt werden.

Die Verwendung von Mischbeton und ähnlich störendem Material ist untersagt.

Soweit Stützmauern errichtet werden müssen, sind diese in Sicht- oder Mischbeton auszuführen oder mit Sand- bzw. Hartsteinmaterial zu verkleiden.

Die Gesamthöhe bei den Einfriedungen als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin, darf 1,20 m nicht überschreiten.

6. Grundstücksgestaltung, Außenanlagen und Bepflanzung

a) Bei der Geländeumlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Gelände-Verhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen (GIZ und GFZ) sind Höchstwerte und ergeben sich aus § 17 BauNVO.

