ÄNDERUNGSPLAN II ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF'M HOB"

ORTSGEMEINDE GLANBRÜCKEN

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet §§ 1(2), 4 BauNVo

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr.1 BauGB §§ 16, 17 BauNVo

II Zahl der Geschosse ohne Dachgeschoß (Höchstgrenze)

I/II Bergseitig eine, talseitig zwei Geschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschoßflächenzahl

BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 86 (1),(6) LBauO

o Einzel- oder Doppelhäuser

25° - 45° Dachneigung

SD Satteldach

Hauptfirstrichtung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

GRENZEN UND LINIEN

Festsetzungen:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVo

Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr.11 BauGB

Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung

Hinweise:

Räumlicher Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes vom [illegible] 1973

Bestehende Straßenbegrenzungslinie

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene neue Grenzen

Höhenlinien

GRÜNORDNUNG

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB

Private Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr.25 a

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr.25 b

Baumpflanzung

Erhaltung von Bäumen

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr.11 BauGB

VB Verkehrsberuhigt (Wohnstraße)

WW Wirtschaftsweg

FW Fußweg

Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

St Öffentliche Stellplätze

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.2 BauGB

Von der Bebauung freizuhalten § 9 (1) Nr.10 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9(1) Nr.21 BauGB

GRD Grunddienstbarkeit für Niederspannungsschaltschränke

Gittermaststation

Hinweise:

Bestehende bauliche Anlagen

Bestehende Mauern

Bestehende Böschungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In dem im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Erdgeschoß die in § 4 (2) Ziffer 2 BauNVo genannten Nutzungsarten (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- / Speisewirtschaften und kirchliche Einrichtungen) zugelassen.
Die in § 4 (3) BauNVo genannten Ausnahmen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVo nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB,

Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVo in Verbindung mit § 2 (4) LBauO entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Höchstgrenze.
Im Dachraum ist ein zusätzliches Geschoß möglich.

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gem. §§ 19, 20 BauNVo entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Höchstgrenze.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Bauflucht hat sich parallel zur Straße zu orientieren.

Die durch Symbol angegebene Firstrichtung ist verbindlich. Bei Winkelbauweise gilt die festgesetzte Hauptfirstrichtung für den längeren Gebäudeschenkel. Ist keine Firstrichtung angegeben, ist diese frei wählbar.

Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVo

Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz notwendig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie darf 5,00 m nicht unterschreiten.

Nicht zulässig sind Garagen in einem Geschoß, das nirgends mehr als 0,90 m über den natürlichen Geländeverlauf hinausragt.

NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVo

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gestattet. Ausnahme: bilden Pergolen, Sichtschutzwände und Gartenmöbel bis 10 m³ umbauten Raum.

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 [illegible] BauGB

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf nirgends mehr als 0,90 m über den natürlichen Geländeverlauf hinausragen. Topographisch bedingte Ausnahmen sind im Einvernehmen mit Ortsgemeinde und Bauaufsichtsbehörde möglich.

BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 (1) Nr.25 b BauGB

An der Baugebietsgrenze entlang des Eisenbaches ist auf einem 5 m breiten Streifen die vorhandene Vegetation zu erhalten.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

In dem dafür ausgewiesenen Bereich entlang der Baugebietsgrenze sind pro Grundstück mindestens ein Hochstamm und mehrere Sträucher in lockerer Anordnung zu pflanzen.
Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

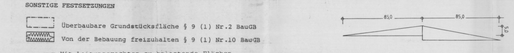
VERKEHRSFLÄCHEN

Alle Verkehrsflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend anzulegen. Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Fläche ist höhengleich, und wo es die Platzparkständen auszubauen. An den Parkständen sind Pflanzflächen mit Hochstämmen vorzusehen. Der Ausbau der Straße soll mit Pflastermaterial vorgenommen werden.

SICHTDREIECKE

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen -außer Hochstämmen- dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante L 373 nicht überschreiten.

Konstruktion der Sichtdreiecke:



LEITUNGSRECHTE

Mit Leitungsrechten belastete Flächen sind von jeglicher Bebauung und von hohen Aufwuchs freizuhalten, der Untergrund muß außerdem frei von Beton sein. Vom Grundstück 6/2 bis zur Gittermaststation beträgt die Breite des dadurch gebildeten Streifens 2,0 m, auf den restlichen belasteten Flächen 0,6 m. An den ausgewiesenen Stellen sind Grundstücksstreifen von 1,6 x 0,5 m durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 88 (1) und (5) LBauO

DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN

Es gelten die Festsetzungen im Füllschema des Bebauungsplanes (25 - 45 Grad).

Außer Satteldächern sind auch Krüppelwalmdächer zulässig. Im Einvernehmen mit Ortsgemeinde und Bauaufsichtsbehörde sind auch Walmdächer möglich.

DACHAUFBAUTEN

Satteldachgauben und Dreieckszauben sind zulässig, wenn sie eine Breite von ca. 1,50 m nicht überschreiten und zum Dachrand einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

KNIESTOCKE

Bis 35 Grad sind 0,30 m, darüber bis 0,75 m erlaubt.

DACHEINDECKUNG

Es ist nur kleinteiliges Material in den Farben rot bis braun zulässig. Für untergeordnete Dachteile sind auch Kupfer,Zink, Schiefer, oder ähnliche Materialien möglich.

DACHEINSCHNITTE

sind innerhalb der Dachflächen nur bis zu 1/3 der Dachlänge und nur auf der von der Straße abgewandten Seite zulässig.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Als Hauptmaterial sollen nur Putz und Holz Verwendung finden. Für untergeordnete Bauteile ist auch Metall und Kunststoff möglich. Klinker zulässig sind alle glänzenden Materialien und auffallende Putzmuster. Nicht erlaubt ist ferner Holzbohlenbauweise.
Fenster und/oder Fensterteilungen sollen ein stehendes (hochrechteckiges) Format haben.
Verputzte Fassaden sind in einem abgetönten Weiß, oder in hellen, erdfarbenen Tönen zu halten.

GARAGEN

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise sind unzulässig.

Garagen, die an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe möglichst aneinander anzupassen.
Garagendächer sollen sich in Dachform und Material dem Hauptgebäude anpassen.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m2 nicht überschreiten.

FREIFLÄCHEN

Alle Freiflächen, rofern sie nicht als Weg, Zufahrt, oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Dabei müssen einheimische Gehölze eindeutig dominieren.

EINFRIEDUNGEN - STÜTZMAUERN

Als Einfriedungen dürfen nur Hecke oder Holz verwendet werden. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Massive Sockel dürfen 0,40 m Höhe nicht überschreiten. Für Stützmauern sind Naturstein oder Holz (Palisaden) zulässig. Wenn andere Materiallien verwendet werden, sollen die Stützmauern begrünt werden. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,20 m.

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,20 m gegenüber den gewachsenen Erdboden zulässig. Böschungen dürfen eine Neigung von 1:2 nicht übersteigen.

Geländebedingte Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit Ortsgemeinde und Bauaufsichtsbehörde möglich.

EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

Für das Gesamtortsbild ist es vorteilhaft, eine gestalterische Verwandschaft zwischen Ortskern und Neubaugebiet herzustellen. Diesem Zweck dienen die gestalterischen Festsetzungen.
Viele Punkte, die sich über einen Bebauungsplan nur schwer durchsetzen lassen, sollten dennoch nach Möglichkeit beherzigt werden.

Dach: Der Baukörper wird durch das Dach entscheidend mitgeprägt. Deswegen sind steilere Dachneigungen vorteilhaft. Das Verhältnis zwischen Dach und Fassade wird dadurch ausgewogener, die Proportionen Ähnlich den Bauernhäusern im Altort. So läßt sich im Dach auch leichter ein Geschoß unterbringen.

Dachfenster oder Dachaufbauten sollten nur sparsame Verwendung finden.

Fassade:

In Anlehnung an die frühere ortstypische Bauweise sollten übergroße Fassadenöffnungen unterbleiben, bzw. durch Fensterteilungen (Sprossen) aufgelockert werden. Dabei ist ein stehendes (hochrechteckiges) Format vorteilhaft.

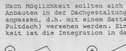
Die Anordnung von Fassadenöffnungen sollte rhytmisch und strukturiert sein. Balkone sollten sich in den Baukörper integrieren. Oft wirkt die Anordnung von Fassadenelementen mehr oder weniger aufällig.

Höhenlage:

Grundsätzlich sollte sich das Gebäude der Topographie unterordnen und nicht umgekehrt.

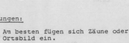
Garagen, Anbauten:

Nach Möglichkeit sollten sich Garagen und sonstige Anbauten in der Dachgestaltung den Hauptgebäude angepasst, d.h. mit einem Satteldach (u.U. auch Pultdach) versehen werden. Eine andere Möglichkeit ist die Integration in das Wohn_ekäude.



Einfriedungen:

An besten fügen sich Zäune oder Hecken in das Ortsbild ein.



LISTE GEEIGNETER EINHEIMISCHER GEHÖLZE

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Felsenahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Clematis vitalba	Waldrebe
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cotoneaster integerrima	Zwergmispel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilrtsta tinctoria	Deutscher Ginster
Juniperus communis	Wacholder
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Pinus silvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpina	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Schierapfel
Sorbus torminalis	Elsbeerenbaum
Taxus baccata	Taxus, Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obstbaumhochstämme

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 02.12.87. die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2(1) Satz 1 BauGB).

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.11.88 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2(1) Satz 2 BauGB).

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24.11.87. bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4(1) BauGB).

8 dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 03.05.88 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.05.88 mitgeteilt.

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an diesem Bebauungsplan gem. § 2a(2) BauGB wurde in Form der ortsüblichen Bekanntmachung durchgeführt (§ 3 BauGB). Bekanntmachung

5. Der Gemeinderat hat am 03.05.88 die

5a. Der Gemeinderat hat am 14.11.88 die erneute Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen, wobei Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 3 (3) Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung hat in der Zeit vom 05.12.88 (Arbeitstag) bis einschließlich 16.01.89 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 (3) i. V. m. § 3 (2) Satz 1 BauGB).

Auf eine Dauer der Auslegung wurden am 03.11.88 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 (3) i. V. m. § 3 (2) Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.88 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 (3) i. V. m. § 3 (2) Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen in 3 Fällen Bedenken und Anregungen ein, die von Gemeinderat am 08.06.89 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.06.89 mitgeteilt. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) Satz 4 BauGB.

6. Der Gemeinderat hat am 08.06.89 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 86 (5) LBauO).

Glanbrücken, den 20.06.89 Ortsbürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB am 07. Juli 1989 der Kreisverwaltung Kusel angezeigt. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom 15. August 1989, Az.: 62/610-13/GLanb.1b gem. § 11 Abs. 3 BauGB mitgeteilt, daß keine Rechtsbedenken bestehen (siehe unten stehenden Vermerk der Kreisverwaltung).

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 06.12.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Satz 1 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 6 LBauO). Die Verdfrfentlichung der Bekanntmachung erfolgte gem. der Durchführungsverordnung zu § 27 Gemeindeordnung (GemO) und den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des § 27 GemO. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschl. der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsgültig getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Glanbrücken, den 06.12.89 Ortsbürgermeister

Sihler, Ortsbürgermeister

..... den ..... Ortsbürgermeister

I. Ausfertigung
Anzeige gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Es bestehen keine Rechtsbedenken
Az.: 62/610-13/GLANB. 1b
Kusel, den 15. AUG. 1989
Im Auftrag

DER AUFTRAGGEBER

AUFTRAGGEBER: Ortsgemeinde Glanbrücken

PROJEKT: Änderungsplan II zum Bebauungsplan "Auf'm Hob"

TEIL

DER ENTWURFSVERFASSER

	ZEICHENDATUM	GEKÄNDERT	MASSTAB	BEILAGE
AUFGENOMMEN		ZEICHENDATUM	1 : 1000	
BEARBEITET	05		BLATTGRÖSSE 594/841	BLATT-NR
GEZEICHNET	05			
GEPRÜFT			PROJ-NR 87 117 E/R	

INGENIEURBÜRO MONZEL- BERNHARDT, ROCKENHAUSEN