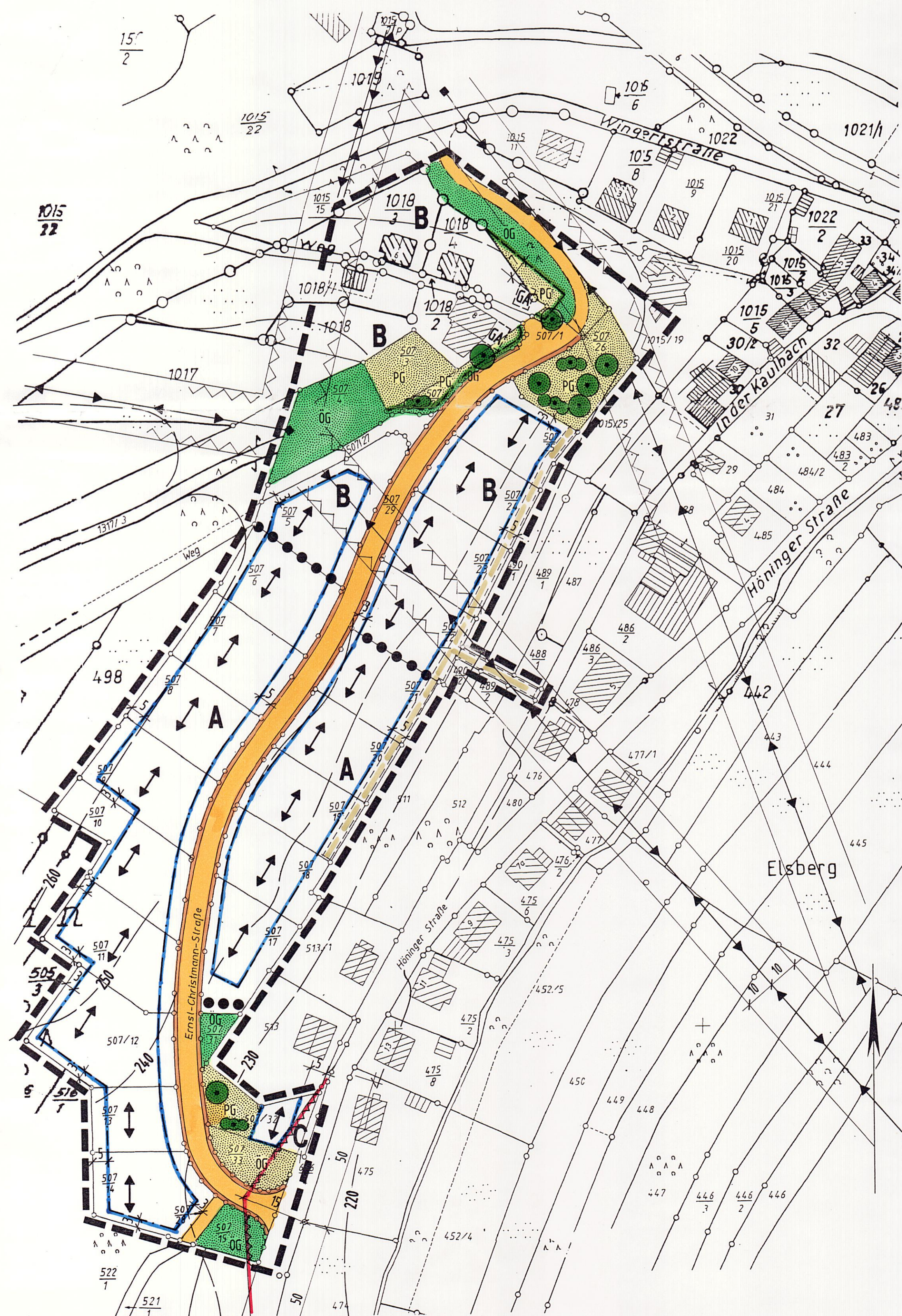


# 3. Vereinfachte Änderung des Erweiterungsplanes I zum Bebauungsplan "Wingert" in der OG. Kreimbach-Kaulbach

A		B		C		Kurzzzeichen	
WA	I/III+D	MD	I/III+D	WA	I/III+D	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,0	0,4	1,0	0,4	1,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
△	18-38°	△	18-38°	△	38-45°	Bauweise	Dachneigung



**BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)**  
 Für einen beschränkten Kreis von Grundstückseigentümern wird im Rahmen dieser Pz.Nr. 307/32 und 507/33. Für die bebaubare Grundstücksfläche betreffend wurde die Nutzungsschablone "c" erstellt. Die zulässige Dachneigung wird hierbei auf 38° - 45° neu festgelegt.  
 Ebenfalls erweitert wurde die Möglichkeit, Kniestöcke bei 45° Dachneigung auf 1,0 m zuzulassen (Siehe 2.3 der Textl. Festsetzungen)  
 Sonstige, den rechtskräftigen Bebauungsplan betreffende Festsetzungen bleiben sinngemäß unverändert und wurden, in vollem Wortlaut, (Paragrafen in alter Fassung) und im Bild identisch, für diese Planunterlage übernommen.

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- MD** Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 5 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 4 BauNVO)
- I/III+D** Ein Vollgeschoß als Höchstgrenze bergseitig, und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze talseitig Dachgeschoßbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 LBauO).
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 und 19 BauNVO)
- GFZ** Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 17 und 20 BauNVO)
- △** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 18-38°** Dachneigung (§ 123 Abs. 5 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante (unverbindliche) Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- ▨** Bestehende Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
- ↔** Festsetzung der Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum "Erweiterungsplan I" zum Bebauungsplan "Wingert" v. 17.03.88
- Grenze der Nutzungsart (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 20** Maßangabe in Meter
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- 20KV-Leitung mit Schutzzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG) Unterbauung jedoch möglich unter Vorlage der Baugesuche bei zuständiger Betriebsabteilung der Pfalzwerke in Otterbach lt. Schreiben v.25.10.83
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
- Höhenschichtlinien
- Grünfläche (öffentl. bzw. private Grünfläche siehe Planeintrag) (§ 5 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
- GA** Garagen
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) -Pz.Nr. 507/1, 507/2, 507/26 und 507/32

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Bundesbaugesetz - BBauG- und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in Verbindung mit § 2 Abs. 8 BBauG)**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
      - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
      - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO sind eingeschloß bis max. 30 m<sup>2</sup> zugelassen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
      - Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i. V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-)
      - Auf den im Absatz 1.2a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,50m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i. V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung - GarVO-)
      - Ausnahmen vom Stauraum nach Abs. 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. (§ 31 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i. V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO)
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
    - Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 0,50 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
    - Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über den bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
    - Von der Festsetzung der Punkte a) b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO ausgenommen.
  - Stellplätze und Garagen (nach Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze) RdErl. d. Mdf. v. 25.06.1973
 

Je Wohneinheit ist mind. eine Garage bzw. ein Stellplatz nachzuweisen.
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
 

Das Sichtdreieck ist aus Gründen der Verkehrssicherheit bis auf Einfriedungen von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb der Fläche des Sichtdreiecks sind nur bis 1,00 m Höhe über der jeweiligen Straßenkante zulässig.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 123 Abs. 5 LBauO und § 9 Abs. 4 BBauG**
    - Dachformen
      - Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen von 15° - 45° zugelassen.
      - Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, wenn die Hauptdachflächen zur Straßenseite hin orientiert sind und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die hiervon abweichenden Dachflächen 75° nicht überschreiten.
      - Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO und für Anbauten (Nebentrakte), die sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen, sind in Ausnahmefällen auch Flachdächer zugelassen.
    - Dachaufbauten
 

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich mit max. 2/3 der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.
    - Kniestöcke
 

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 15° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 38° - 75 cm und bei max. 45° - 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfetten, nicht überschreiten.
    - Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstrich baulicher Anlagen
 

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen Farben untersagt. Die äußere Farbgestaltung benachbarter baulicher Anlagen darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
    - Einfriedungen
 

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Bei festen Sockeln dürfen diese nicht höher als 40cm sein. Die Verwendung von Stacheldraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung und der Einfriedung gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzung. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.
    - Stützmauern
 

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzungen.
- Für den Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen:

Hinweis: Das Gutachten der Baugrunduntersuchung v. 24.09.1983 ist bei Bauvorhaben im Neubaubereich zu berücksichtigen.

Wolfstein, den 16.06.1998... (Bürgermeister)

## Dritte vereinfachte Änderung des Erweiterungsplanes I zum Bebauungsplan "Wingert" der Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach; Verfahrensvermerk

- Der Ortsgemeinderat hat am 18.12.1997 die Aufstellung dieses Änderungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat am 16.02.1998 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).  
 Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom Freitag, dem 20.03.1998 bis einschließlich Montag, dem 20.04.1998 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).  
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).  
 Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.
- Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden von den Änderungen nicht berührt.
- Der Ortsgemeinderat hat am 16.06.1998 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO).
- Die Bebauungsplansatzung wurde am 02.07.1998 ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan wurde am 15.07.1998 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wolfstein (Ausgabe Nr. 23/98, Seiten 3, 6 und 7) ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Kreimbach-Kaulbach, den 23.07.1998

*(Signaturen)*  
 Ortsbürgermeister

Ausfertigung:  
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
 Kreimbach-Kaulbach, den 02.07.1998  
*(Signaturen)*  
 Ortsbürgermeister

## 3. Vereinfachte Änderung des Erweiterungsplanes I zum Bebauungsplan "Wingert" in der OG. Kreimbach-Kaulbach

