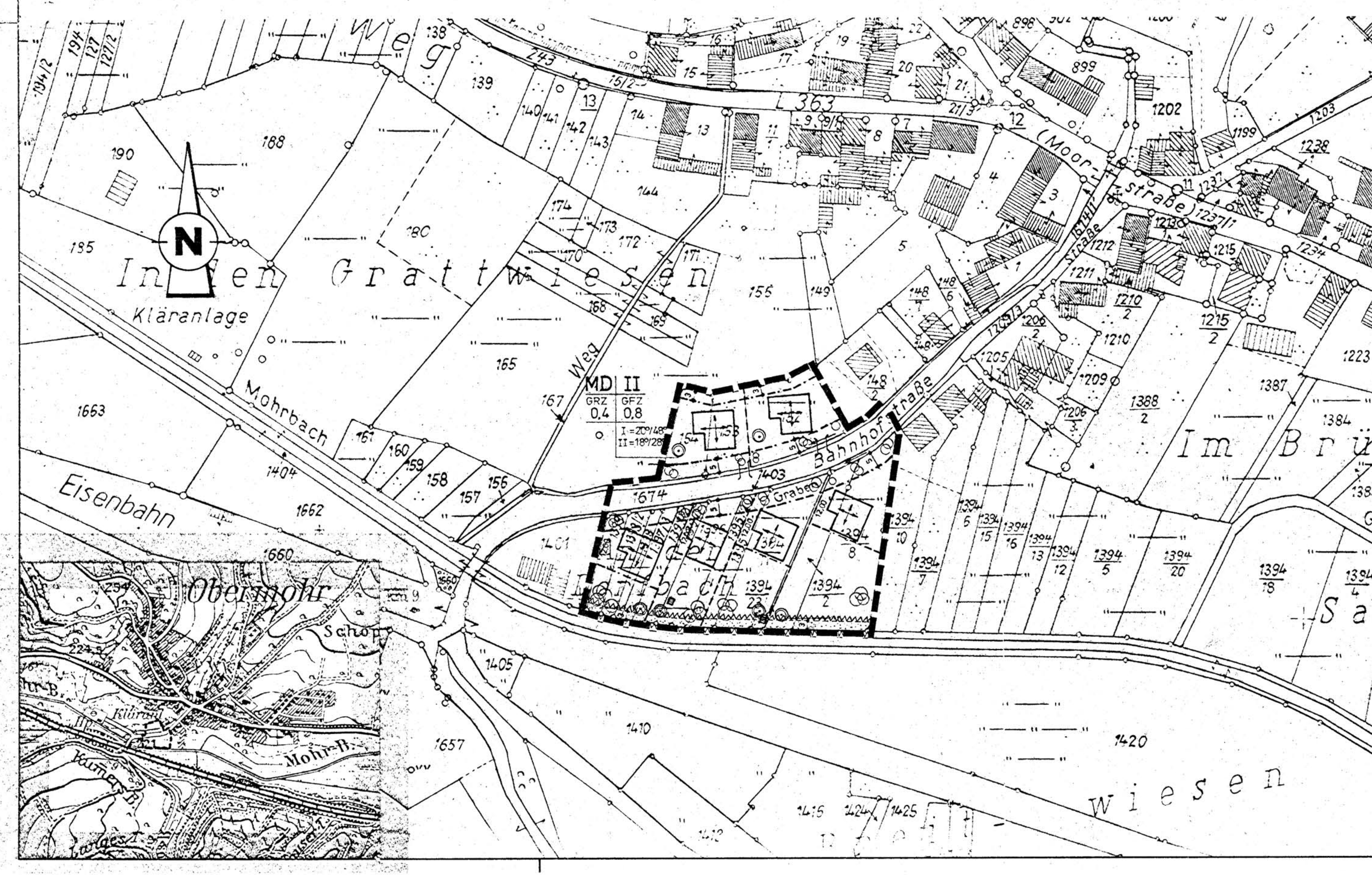
ORTSGEMEINDE STEINWENDEN OT OBERMOHR

BEBAUUNGSPLAN: „AM DORFBACH"

M.= 1:1000



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — DORFGEBIET — § 5 BAU NVO
FIRSTRICHTUNG
BEST. HAUPTGEBÄUDE
BEST. NEBENGEBÄUDE

MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL — § 19 BAU NVO
GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL — § 20 BAU NVO
II — 2 GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
DACHNEIGUNG I = 20°/48°, II = 18°/28°

BAUWEISEN, BAUGRENZEN

o — OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZEN

FLÄCHEN FÜR DEN ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
GRUNDST. ZUFAHRT ÜBER OFFENEN BACHLAUF

GRÜNORDNUNG

PRIVATE UND ÖFFENTLICHE ANPFLANZUNGEN - Z.B. BAUM - HOCHSTÄMME Ø 14 - 16 cm

1 BAUM 1 ORDNUNG - Z.B. AHORN, EICHEN, BIRKEN, LINDEN U. ROSSKASTANIEN - ZWINGEND VORGESEHEN PRO GRUNDSTÜCK - STANDORT FREIGESTELLT - PFLANZUNGSHÖHE HOCHSTAMM Ø 14 - 16 cm

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

VON DER BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 RECHTSGRUNDLAGE IST:

A) BUNDESBAUGESETZ (BBauG) VOM 23. JUNI 1960 BGBl. I, S. 341) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BGBl. S. 2256), GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVERFAHREN IM STÄDTEBAURECHT VOM 06. 07. 1979 (BGBl. I, S. 949).

B) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15. SEPTEMBER 1977 EINSCHL. DER FASSUNGEN VOM 26. JUNI 1962 UND VOM NOVEMBER 1968.

C) LANDESBAUORDNUNG (LBauO) FÜR RHEINLAND-PFALZ VOM 27. FEBRUAR 1974 IN DER NEUESTEN FASSUNG.

D) LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG) IN DER FASSUNG VOM 05. FEBRUAR 1979 (GVBl. S. 53, BS 213-1).

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.0 GELTUNGSBEREICH

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "AM DORFBACH" BEINHALTET:

DORFGEBIET GEM. § 5 BauNVO (IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. 09. 1977). (BGBl. I S. 1763).

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG — MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 1 - 15 BauNVO) DORFGEBIET — (§§ 16 - 29 BauNVO) GRZ - 0,4 GFZ - 0,8

AUF JEDEM GRUNDSTÜCK IST NUR EIN WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN ZUGELASSEN.

1.1.2 AUSNAHMEN

AUSNAHMEN SIND GEM. § 1 ABS. (5) BauNVO NICHT ZUGELASSEN.

1.1.3 DIE IM BEBAUUNGSPLAN ANGEGEBENE GESCHOSSZAHL GILT ALS HÖCHSTGRENZE.

1.1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG)

DIE FIRSTRICHTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST ENTSPRECHEND DER EINZEICHNUNG IM BEBAUUNGSPLAN ANZUORDNEN.

1.1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

DIE ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND DURCH BAUGRENZEN FESTGELEGT.
DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST NUR IM RAHMEN DIESER BAUGRENZEN MÖGLICH.

1.1.6 HÖHENSTELLUNG DER GEBÄUDE

DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS WIRD MIT MAXIMAL 0,5 m ÜBER DEM NIVEAU DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IM BEREICH DER GARAGENZUFAHRT/HAUSEINGANG FESTGESETZT.

NACHRICHTLICH:
VOR BAUBEGINN SIND DIE HÖHEN GEM. 1.1.6.1 MIT DER VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

1.1.7 NEBENANLAGEN

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BauNVO SIND NUR INNERHALB DER VORDEREN UND HINTEREN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

AUF DEN NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BauNVO NICHT ERRICHTET WERDEN.

DAS GLEICHE GILT FÜR BAUANLAGEN SOWEIT SIE IM BAUWICH ODER IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN KÖNNEN; z.B. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE.

1.1.8 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BBauG)

AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK IST FÜR JEDE WOHNUNG EIN STELLPLATZ ODER EINE GARAGE ANZUORDNEN.

UNABHÄNGIG DAVON IST FÜR JEDE WOHNUNG EIN BESUCHERPLATZ ZU SCHAFFEN. VOR DEN GARAGEN MUSS EIN STAURAUM VON MINDESTENS 5 m LÄNGE LIEGEN UND DARF ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HIN NICHT EINGEFRIEDET SEIN.

1.1.9 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BBauG UND § 22 BauNVO)

ALS BAUWEISE IST "OFFENE BAUWEISE" VORGESCHRIEBEN (§ 22 BauNVO).

ES SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER SOWIE HAUSGRUPPEN VERSCHIEDENER ART ZULÄSSIG.

1.1.10 DIE NACH DER LBauO GEFORDERTEN KINDERSPIELPLÄTZE SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

1.2 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN BIS MAX. 0,80 m, DIE ZUR ÜBERWINDUNG VON HÖHENDIFFERENZEN BEIM BAU VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN ERFORDERLICH SIND, MÜSSEN VOM ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND SEINEM RECHTSNACHFOLGER AUF SEINEM GRUNDSTÜCK GEDULDET WERDEN.

1.3 DIE GRUNDSTÜCKE HABEN SICH MIT IHREN GRÜNANLAGEN UND GÄRTNERISCHEN ANLAGEN DEM LANDSCHAFTSBILD ANZUPASSEN.

1.3.1 ALS BAUMPFLANZUNG 1. ORDNUNG KANN SEIN: z.B. EICHE, BUCHE ODER AUCH EIN OBSTBAUM.

PFLANZHÖHE: HOCHSTAMM Ø 20 - 25 cm.

1.4 AUSNAHMEN GEM. § 31 ABS. 1 BBauG SIND ZULÄSSIG.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG UND § 124 LBO)

2.1 DACHFORMEN

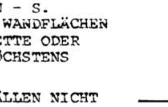
2.1.1 ALLGEMEIN

DACHNEIGUNGEN ENTSPRECHEND DEN EINTRAGUNGEN IM PLAN. SIE SIND ALS MINDEST- UND HÖCHSTWERT FESTGESETZT.

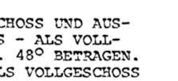
HIERBEI GILT:

2.1.1.1 BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT 2 VOLLGESCHOSSEN - S. ZIFF. 1.1.3 - (HÖCHSTMASS DER SENKRECHTEN WANDFLÄCHEN - OKF - ERDGESCHOSS BIS UNTERKANTE FUSSPFETTE ODER GESIMS VON 5,80 m) DARF DIE DACHNEIGUNG HÖCHSTENS 28° BETRAGEN.

EIN AUSBAU DES DACHRAUMES IST IN DIESEN FÄLLEN NICHT ZULÄSSIG.



2.1.1.2 BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM ODER AUSZUBAUENDEM DACHGESCHOSS - ALS VOLLGESCHOSS - DARF DIE DACHNEIGUNG BIS MAX. 48° BETRAGEN. DAS AUSGEBAUTE DACHGESCHOSS WIRD HIER ALS VOLLGESCHOSS ANGERECHNET.

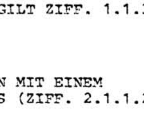


2.1.1.3 FÜR DIE ANRECHNUNG DES SOCKELGESCHOSSES GILT ZIFF. 1.1.3

2.1.2 KNIESTÖCKE

KNIESTÖCKE SIND NUR BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (ZIFF. 2.1.1.2) ZULÄSSIG.

SIE SIND BIS 0,80 m HÖHE, GEMESSEN VON OK LETZTER DECKE BIS OK SATTELSCHWELLE ZULÄSSIG.



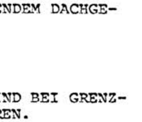
2.1.3 DACHAUFBAUTEN

DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEU BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM ODER AUSZUBAUENDEM DACHGESCHOSS ZULÄSSIG.

2.1.4 GARAGEN

NICHT IN DAS WOHNHAUS EINGEBAUTE GARAGEN SIND BEI GRENZSTELLUNG WIE NEBENSTEHENDE SKIZZE AUSZUFÜHREN.

ANSONSTEN IST DIE DACHNEIGUNG DEM BESTEHENDEN GEBÄUDE ANZUGLEICHEN.



2.1.5 AUSSENWANDFLÄCHEN

EINE VERKLEIDUNG VON TEILFLÄCHEN MITTELS ASBESTZEMENTSCHINDELN (DUNKEL), SOWIE HOLZ, IST ZULÄSSIG.

2.2.1 EINFRIEDUNGEN

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND AUF DEN STRASSENSEITIGEN SEITLICHEN GRENZEN (ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND VORDERER BAULINIE/BAUGRENZE) SIND ZULÄSSIG.

2.2.2 WENN ABGRENZUNGEN ZWISCHEN DEN VORDEREN UND HINTEREN NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILEN VORGESEHEN SIND, SO HABEN SIE ZWISCHEN DEN BENACHBARTEN BAUKÖRPERN ZU ERFOLGEN. SIE SIND ALS HOLZ- ODER STAHLZÄUNE AUSZUBILDEN. SIE DÜRFEN EINSCHL. EINEM FESTEN SOCKEL BIS ZU 0,40 m NICHT HÖHER ALS 1,10 m SEIN.

ANSTELLE DER HOLZ- UND STAHLZÄUNE KÖNNEN AUCH DICHTWACHSENDE WINTERHARTE HECKEN MIT INNENLIEGENDEM SPANNDRAHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

2.2.3 ZUR ÜBERBRÜCKUNG VON GELÄNDEUNTERSCHIEDEN BIS ZU 70 cm HÖHE, KÖNNEN STÜTZMAUERN AUS BETON MIT AUSGEWASCHENEN, ODER STRUKTURIERTEN SICHTFLÄCHEN GESTATTET WERDEN.

2.2.4 IN DEN, BZW. AN DEN VORGARTENBEREICHEN SIND ALS SICHTSCHUTZ ZUR WAHRUNG DES WOHNFRIEDENS ZULÄSSIG:

1. - MAUERN
   - HOLZLAMELLEN (VERTIKAL/HORIZONTAL)
   - HECKEN IN VERBINDUNG MIT EINZELBÄUMEN UND
   - KOMBINATIONEN AUS DEM O. A.

zu 2.2.4

2. DIE MAX. HÖHE DER O. A. SICHTSCHUTZELEMENTE (AUSSCHLIESSLICH EINZELBÄUME) DARF BIS 1,30 m ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDENIVEAU BETRAGEN.
3. DIE LÄNGE DES SICHTSCHUTZES DARF MAXIMAL 3/4 DER UM 5,00 m VERMINDERTEN GRUNDSTÜCKSBREITE BETRAGEN.
4. DER SICHTSCHUTZ DARF AUCH AUF DER VORDEREN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN.

   FÜR DIE PARALLEL ZUR/ODER AUF DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VERLAUFENDE SICHTSCHUTZMASSNAHME GILT DAS ENTSPRECHENDE DER PUNKTE 1, 2, 3.

HINWEIS:
DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET LIEGT IM 10-M-BEREICH DES MOHRBACHES UND IM 10-M-BEREICH DES DORFBACHES. SOWEIT EINE BEBAUUNG IN DIESEM BEREICH ZU LIEGEN KOMMT, BEDARF SIE DER GENEHMIGUNG NACH § 76 LWG.

DIESER GENEHMIGUNG KANN AUS WASSERWIRTSCHAFTLICHER SICHT NUR DANN ZUGESTIMMT WERDEN, WENN GEMESSEN AB DER BÖSCHUNGSKANTE DER BEIDEN GEWÄSSER EIN UFERSTREIFEN VON MINDESTENS 5 M VON JEDER BEBAUUNG, AUFFÜLLUNG U. FESTEN EINZÄUNUNG FREIGEHALTEN WIRD. EINE EVTL. ERFORDERLICHE ÜBERFAHRT IST ENTWEDER NACH § 76 LWG ODER § 31 WHG ZU BEHANDELN.

BEGRÜNDUNG

1. DIE ORTSGEMEINDE STEINWENDEN GEHÖRT ZU DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH.
DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES IST IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE AUSGEWIESEN, WOBEI DIE GEMEINDE STEINWENDEN UNTER DIE EINSTUFUNG DER TENDENZIELL STEIGENDEN GEMEINDEN EINZUSTUFEN IST.

FÜR DIE WAHL DES GEBIETES SIND FOLGENDE GRÜNDE MASSGEBEND:

A) DAS ORTSGEBIET FÜR DEN ORTSTEIL OBERMOHR WIRD ORGANISCH ABGERUNDET.
B) SCHLIESSUNG EINES RANDBEREICHES UND EINBETTUNG IN DEN BAULICHEN EINFLUSSBEREICH DES ORTES.
C) DAS RELATIV EBENE GELÄNDE UNTERSTÜTZT DIE GEBÄUDEMÄSSIGE ANORDNUNG. ES ERGIBT SICH HIERMIT FÜR ALLE WOHNUNGEN GANZTÄGIGE BESONNUNG.
D) DIE ERSCHLIESSUNG ERFOLGT DURCH DEN AUSBAU DER BAUHOFSTRASSE.

   DIE ERSCHLIESSUNG MIT ENT- UND VERSORGUNGSLEITUNG IST GUT MÖGLICH.

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UMFASST CA. 0,76 HA UND WEIST IN ETWA FOLGENDE BAUVORHABEN AUS:

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER CA. 12 WE.

DIE ANORDNUNG EINES EIGENEN KINDERSPIELPLATZES IST NICHT ERFORDERLICH, DA IM ORTSTEIL OBERMOHR STRUKTURELL KINDERSPIELPLÄTZE IN AUSREICHENDER ZAHL VORHANDEN SIND, BZW. GESCHAFFEN WERDEN.

DIE ORDNUNG DES GRUND UND BODENS IST DURCH GRENZAUSGLEICH VORGESEHEN. SOLLTE DIES NICHT ZUM ERFOLG FÜHREN, DANN GESETZLICHE UMLEGUNG.

DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN BELAUFEN SICH AUF CA. 65.000,-- DM.

DER ANTEIL DER GEMEINDE BETRÄGT NACH DER Z.ZT. GÜLTIGEN SATZUNG 10 %. DIE DABEI ENTSTEHENDEN KOSTEN SIND FINANZIERT.

RECHTSETZUNGSVERFAHREN

1. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM ORTSGEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM 14.08.84 BESCHLOSSEN. (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 BBauG.)

2. DIE BÜRGERBETEILIGUNG ERFOLGTE vom 03.09.84 - 25.09.84 (§ 2 a Abs. 1, 2 BBauG.)

3. DER ORTSGEMEINDERAT HAT DEN ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES IN DER SITZUNG AM 14.08.84 ANGENOMMEN.

4. DER ORTSGEMEINDERAT HAT DEN ENTWURF DIESER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DER SITZUNG AM ..../...... ANGENOMMEN.

5. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ZUR AUSLEGUNG DIESES PLANES ERFOLGTE AM 28.03.85. (§ 2 a Abs. 6 BBauG.)

   DER PLANENTWURF LAG IN DER ZEIT VOM 03.04.85 BIS 10.05.85 ÖFFENTLICH AUS.

   WÄHREND DIESER AUSLEGUNG GINGEN ..../...... BEDENKEN UND ANREGUNGEN FRISTGERECHT EIN, ÜBER DIE DER ORTSGEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM ..../...... BESCHLOSSEN HAT.

   DAS BESCHLUSSERGEBNIS WURDE GEMÄSS § 2 a (6) SATZ 4 BBauG. i. d. F. v. 18.08.76 DENJENIGEN, DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN MITGETEILT HABEN, BEKANNTGEMACHT.
   SCHREIBEN VOM ..../......

6. DER SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBauG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ERFOLGTE DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT AM 14.05.85.

7. DER BEBAUUNGSPLAN MIT DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG WURDE AM 05.06.85 DER KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT.

(DIENSTSIEGEL) DER ORTSBÜRGERMEISTER: [Unterschrift]

8. GENEHMIGUNGSVERMERK:

9. DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG WURDE AM 11.07.85 BEKANNTGEMACHT.

   MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG AM 11.07.85 WIRD DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG BEREITGEHALTEN (§ 12 BBauG.)

   AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 c (1) Satz 1 und 2(2) BBauG. (FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ANSPRÜCHE) UND § 155 a BBauG. (VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN) WURDE HINGEWIESEN.

   DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 11.07.85 RECHTSVERBINDLICH. (TAG DER BEKANNTMACHUNG).

(DIENSTSIEGEL) DER ORTSBÜRGERMEISTER: [Unterschrift]

10. GENEHMIGUNGSVERMERK

1. Fertigung
Genehmigt
mit Verfg. vom 24.06.1985
61-610-13-Ka.Steinwenden
Kaiserslautern
den 24.06.1985
Kreisverwaltung
[Unterschrift]
OBERBAURAT

PLANUNG UND AUFSTELLUNG:
RAMSTEIN-MIESENBACH, DEN 17 APRIL 1984
- BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH -

[Unterschrift]
(WINGERT)
ARCHITEKT