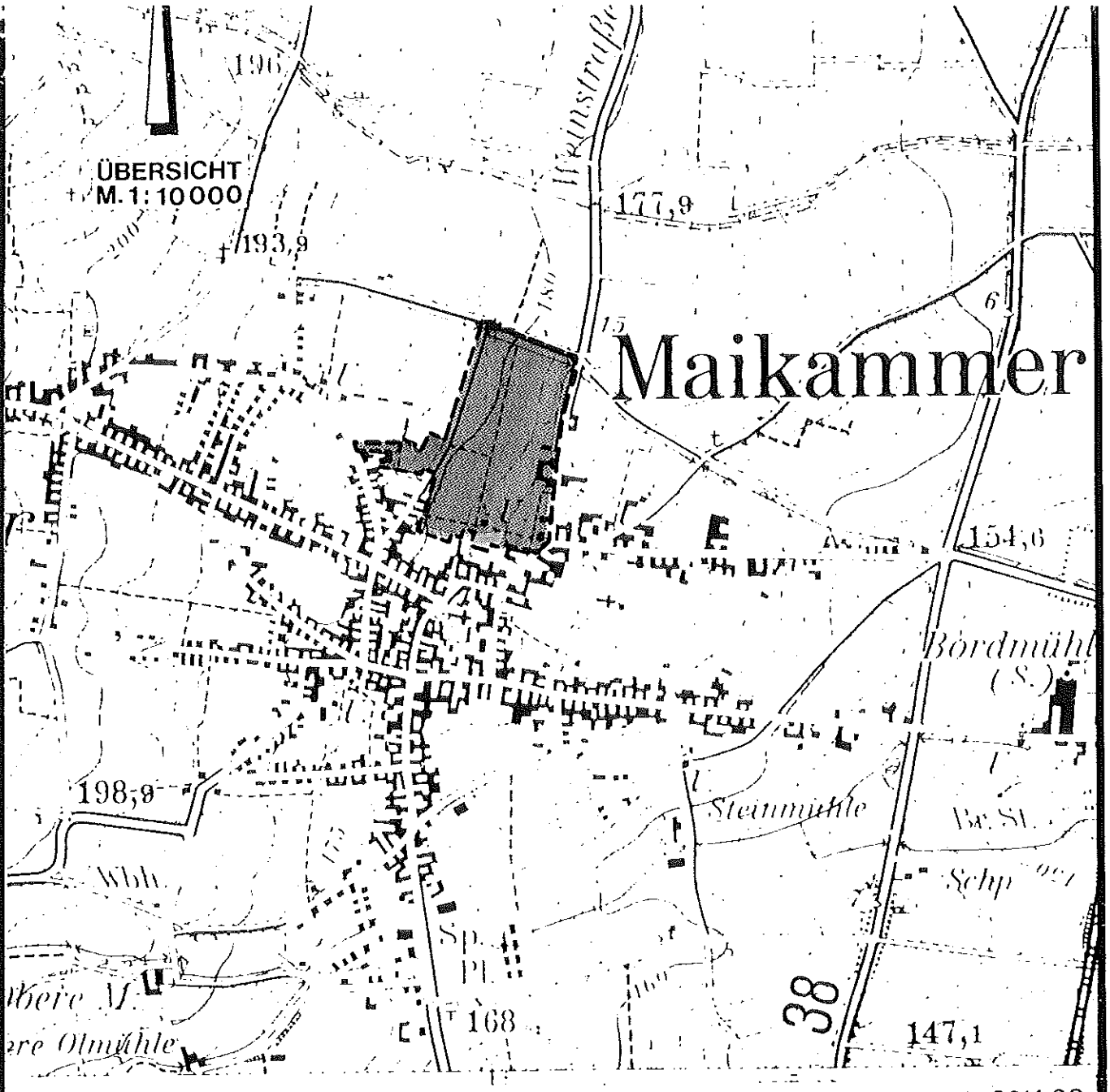


Vergrößerung aus der TK 1:25000 Blatt Nr. 6614 SO
Mit Genehmigung des LVA Rhld.-Pfalz Az.4062/SA694/71, Vervielfältigt durch Landsiedlung Rhl.-Pfalz GmbH

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
GEMEINNÜTZIGES ORGAN DES LANDES FÜR STRUKTUR-, LAND- UND GEMEINDEENTWICKLUNG

Bebauungsplan 'Im Eulbusch'
1. Änderung
Ortsgemeinde Maikammer
Landkreis Südliche Weinstraße
M. 1:1000
Teil A: Bauliche Ordnung

i. V.

KOBLENZ Aug. 1985 Schn.

TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BBauG -

1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4, 5 und 6 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 der BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen und in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen nur zulässig, wenn die Erschließung von Straßen erfolgt. Die o.g. Anlagen sind danach zulässig, wenn die Erschließung der Grundstücke von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" (mischgenutzte Verkehrsflächen) erfolgt.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten "Dorfgebiet (MD)" sind die in § 5 Abs. 2 Ziff. 9 und 10 der BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten "Gewerbegebiet (GE)" sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die dem Weinbau und dem Handel mit Wein dienen.

1.5 Im Plangebiet dürfen außer im Gebiet mit den Ordnungsbuchstaben B und C gemäß §§ 3 und 4 Abs. 4 der BauNVO Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

1.6 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - § 9 (1) 2 BBauG -

2.1 Im Gebiet mit den Ordnungsbuchstaben C kann von der zwingend festgesetzten II-Geschossigkeit abgewichen werden, wenn bei I-geschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 7,50 bis 8,50 m eingehalten wird.

2.2 Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan bzw. rechtwinklig dazu anzuordnen

2.3 Die Gebäuderichtung entspricht bei Grenzbebauung der Firstrichtung und ist verbindlich. Abweichungen um 90^{o} sind gemäß § 31 (1) BBauG zulässig, wenn alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe - in der Giebelstellung zur Straße bei gleichen OK- und Traufhöhen - so errichtet werden.

2.4 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Gebäuderichtung bzw. Firstrichtung abweichen.

Hinweis: Die Grundstücksgrenzen sollen bei der Bodenordnung zu Sicherung der Gebäuderichtung so angelegt werden, daß mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze der festgesetzten Gebäude- bzw. Firstrichtung entspricht.

Hinweis: Die Grundstücksgrenzen sollen bei der Bodenordnung zu Sicherung der Gebäuderichtung so angelegt werden, daß mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze der festgesetzten Gebäude- bzw. Firstrichtung entspricht.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke - § 9 (1) 3 BBauG -

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Grundstücke: mit Einzelhausbebauung 400 qm, mit Doppel- und Gartenhofhausbebauung (i.S. § 17 (2) BauNVO) 225 qm und mit Reihenhausbebauung 150 qm.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen- und Stellplätze - § 9 (1) 4 BBauG -

4.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen in einer der seitlichen Bauwichflächen im Sinne des § 17 (7) LBauO wird hierdurch nicht eingeschränkt.

4.2 Hinweis: Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße anzuordnen, der der jeweiligen Landesverordnung (Garagenverordnung - GarVO -) z.Z. vom 27.10.1976, § 2, entspricht. Danach ist vor den Garagentoren, Schranken, Einfriedungen ... ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind danach in einem 5,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

5. Unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBauG -

Hinweis: Gemäß § 23 LBauO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Festsetzung von Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind dem Grünordnungsplan als Bestandteil (Teil B) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) 11 BBauG -

Die in der Planzeichnung dargestellten befahrbaren Wohnwege werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 zugelassen. In den aufgeweiteten Teilflächen dieser verkehrsberuhigten Bereiche über 6,0 m Breite sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie Baumpflanzungen an den besonders gekennzeichneten Stellen und die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

7. Höhenlage der Verkehrsfläche - § 9 (1) 11 und § 9 (2) BBauG

Hinweis: Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für die Verkehrsflächen sind im Bauentwurf für die Verkehrsflächen detailliert zu planen und können um ± 0,30 m abweichen.

8. Versorgungsflächen - § 9 (1) 12 BBauG -

Für die Trafostationen wird das Recht auf Grenzbebauung eingeräumt.

9. Höhenlage der Baukörper - § 9 (2) BBauG -

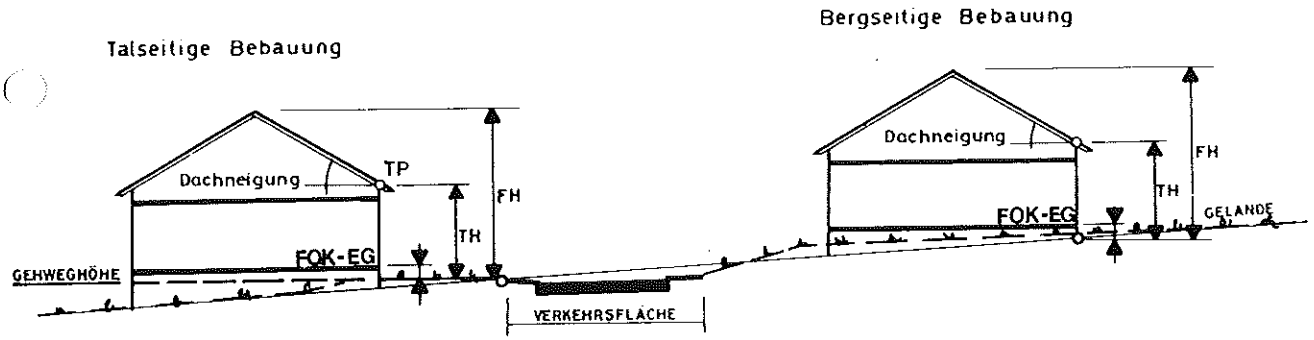
Seite mit Oberkante Dachhaut)

Bezugspunkt ist bei bergseitiger Erschließung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei talseitiger Erschließung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemskizze).

Die Höhenlage der FOK-EG ist mit max. 0,50 m einzuhalten.

Die maximale Traufhöhe (TH) der Baukörper darf bergseits bei eingeschossiger Bauweise ein Maß von 3,75 m und bei zweigeschossiger Bauweise ein Maß von 6,25 m nicht überschreiten. Auch auf der Talseite darf eine Traufhöhe über 6,25 m nicht in Erscheinung treten. Bei Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann hierfür eine höhere Traufhöhe (TH) zugelassen werden.

Die maximale Firsthöhe (FH) darf ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten, auch wenn bei großen Gebäudetiefen die zugelassene Dachneigung nicht ausgeschöpft werden kann.



10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- § 9 (1) 26 BBauG -

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen bis zu einer Neigung von 1 : 2 zu dulden. Die im Plan dargestellte Fläche stellt den äußersten Umfang der notwendigen Erdanfüllung dar und ist ab einer Höhendifferenz von ± 0,80 m dargestellt. Die Nutzung dieser Flächen ist nicht eingeschränkt.

11. Leitungsrecht - § 9 (1) 21 BBauG -

Die im Südosten des Plangebietes dargestellte mit Leitungsrecht zu belastende Fläche beinhaltet das Recht für die Gemeinde (Verbandsgemeinde) bzw. die Versorgungsträger einen öffentlichen Abwasserkanal einschl. den notwendigen Schächten anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten bzw. Versorgungsleitungen anzulegen, zu betreiben und zu unterhalben.

Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind so herzustellen, daß bei der Herstellung bzw. Reparatur Standsicherheit bzw. Bestand nicht gefährdet ist.

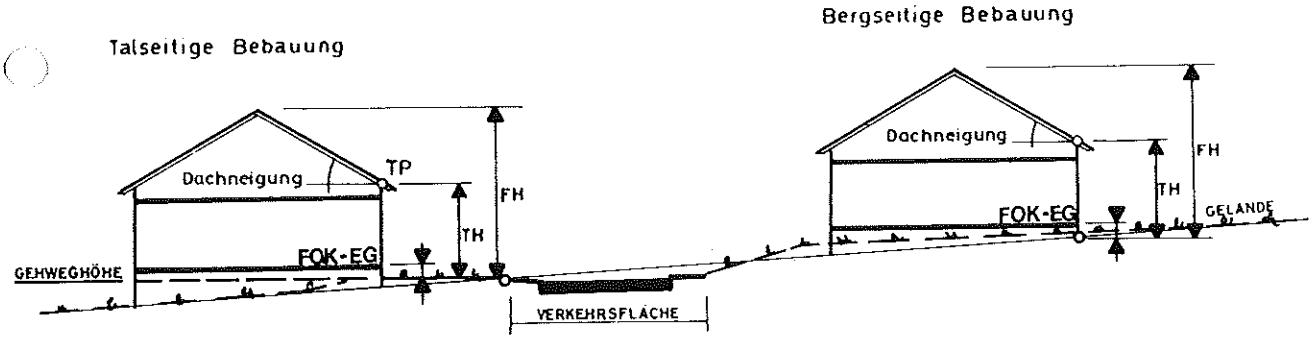
seite mit Oberkante Dachhaut)

Bezugspunkt ist bei bergseitiger Erschließung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei talseitiger Erschließung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemskizze).

Die Höhenlage der FOK-EG ist mit max. 0,50 m einzuhalten.

Die maximale Traufhöhe (TH) der Baukörper darf bergseits bei eingeschossiger Bauweise ein Maß von 3,75 m und bei zweigeschossiger Bauweise ein Maß von 6,25 m nicht überschreiten. Auch auf der Talseite darf eine Traufhöhe über 6,25 m nicht in Erscheinung treten. Bei Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann hierfür eine höhere Traufhöhe (TH) zugelassen werden.

Die maximale Firsthöhe (FH) darf ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten, auch wenn bei großen Gebäudetiefen die zugelassene Dachneigung nicht ausgeschöpft werden kann.



10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- § 9 (1) 26 BBauG -

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen bis zu einer Neigung von 1 : 2 zu dulden. Die im Plan dargestellte Fläche stellt den äußersten Umfang der notwendigen Erdanfüllung dar und ist ab einer Höhendifferenz von ± 0,80 m dargestellt. Die Nutzung dieser Flächen ist nicht eingeschränkt.

11. Leitungsrecht - § 9 (1) 21 BBauG -

Die im Südosten des Plangebietes dargestellte mit Leitungsrecht zu belastende Fläche beinhaltet das Recht für die Gemeinde (Verbandsgemeinde) bzw. die Versorgungsträger einen öffentlichen Abwasserkanal einschl. den notwendigen Schächten anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten bzw. Versorgungsleitungen anzulegen, zu betreiben und zu unterhalben.

Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind so herzustellen, daß bei der Herstellung bzw. Reparatur Standsicherheit bzw. Bestand nicht gefährdet ist.

Bauordnungsrechltiche Festsetzungen:

12. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gemäß Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) - § 9 (4) BBauG -

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 11 dem entgegensteher.

12.1 Dachformen und Dachneigungen

12.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- und verschobene Pultdächer zulässig. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.

Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden im Gebiet mit den Ordnungsbuchstaben (OB) B und E sowie bei Garagen zulässig.

12.1.2 Dachüberstände, Dachneigungen und Dach- (First-) Richtungen der aneinander gebauten Häuser sollen einheitlich gestaltet werden.

12.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten sind nur bei I-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von ≤ 30° zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gaubenabdeckung muß mindestens 1,25 m unter der Firstlinie -bei Spitzgauben gilt deren Traufe als Bezugspunkt- in die Dachfläche einbinden. Die Traufe darf durch Dachaufbauten -außer bei Erkern und sonstigen vorragenden Bauteilen- nicht unterbrochen werden.

12.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in den ortsüblichen Farbtönen (rot/braun) ausgeführt werden und soll bei den zur Reihe oder Gruppe zusammengefaßten Baukörpern einheitlich ausgeführt werden.

12.4 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

12.4.1 Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen bis zu 50 cm Höhe massiv und als Zäune bis zu 70 cm Höhe errichtet werden.

12.4.2 Rückwärtige Einfriedungen dürfen mit ihren massiven Teilen 50 cm Höhe nicht überschreiten.

12.4.3 Im Bereich der befahrbaren Wohnwege (verkehrsberuhigte Bereiche) sind massive Einfriedungen ≤ 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzusetzen.

12.4.4 Bei Reihenhaus- und Doppelhausbebauung sind an den Nachbargrenzen bis zu 2,30 m hohe und 4,00 m lange (ab Rückwand Wohnhaus gemessen), den direkten Durchblick verhindernde Einfriedungen in massiver Bauweise und als Holzblenden zulässig.

12.4.5 Hinweis: Gemäß § 2 (2) GarVO ist vor Garagentoren, Schranken u.a., die freie Zufahrt zur

Blick verhindernde Einfriedungen in massiver Bauweise und als Holzblenden zulässig.

12.4.5 Hinweis: Gemäß § 2 (2) GarVO ist vor Garagentoren, Schranken u.a., die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Danach sind Einfriedungstore, Schranken o.ä. bis 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

12.5 Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben angestrichen werden, verputzt oder verblendet werden.

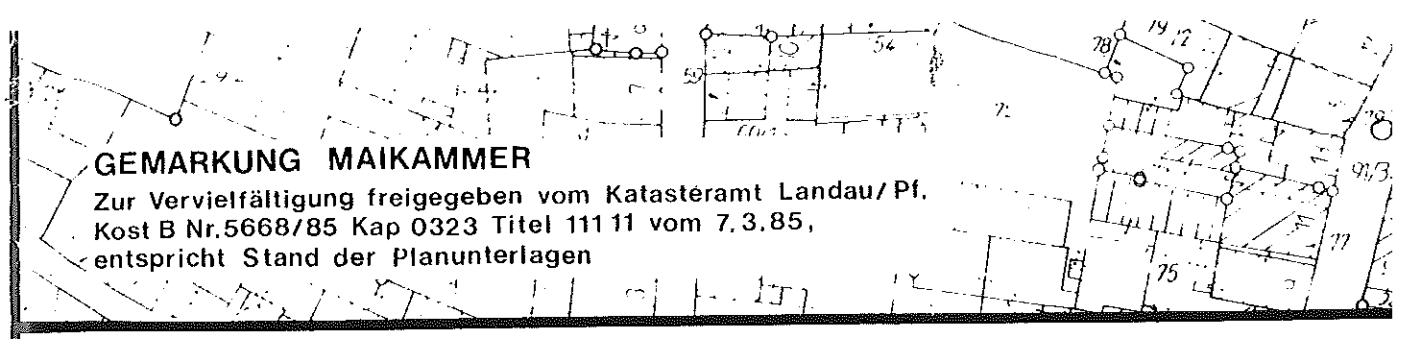
12.6 Garagen

Oberirdische Garagen, die zu Doppelgaragen, Reihen oder Gruppen zusammengefaßt sind, müssen eine in Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen.

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sollen in der Gestaltung untereinander abgestimmt werden.

Anmerkung:

Die Hinweise sind keine Festsetzungen. Sie sollen auf andere gesetzliche Regelungen, Normen etc. aufmerksam machen, die für die Durchführung des Bebauungsplanes -und damit der Hochbauten- von besonderer Bedeutung sind.



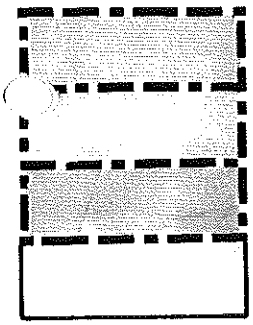
GEMARKUNG MAIKAMMER

Zur Vervielfältigung freigegeben vom Katasteramt Landau/Pf.
Kost B Nr.5668/85 Kap 0323 Titel 11111 vom 7.3.85,
entspricht Stand der Planunterlagen

PLANZEICHEN

z.B. **A** Ordnungsbuchstabe im Plan

Art der baulichen Nutzung



WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
GE Gewerbegebiet

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(0,6) Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

D Dachgeschoss als Vollgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

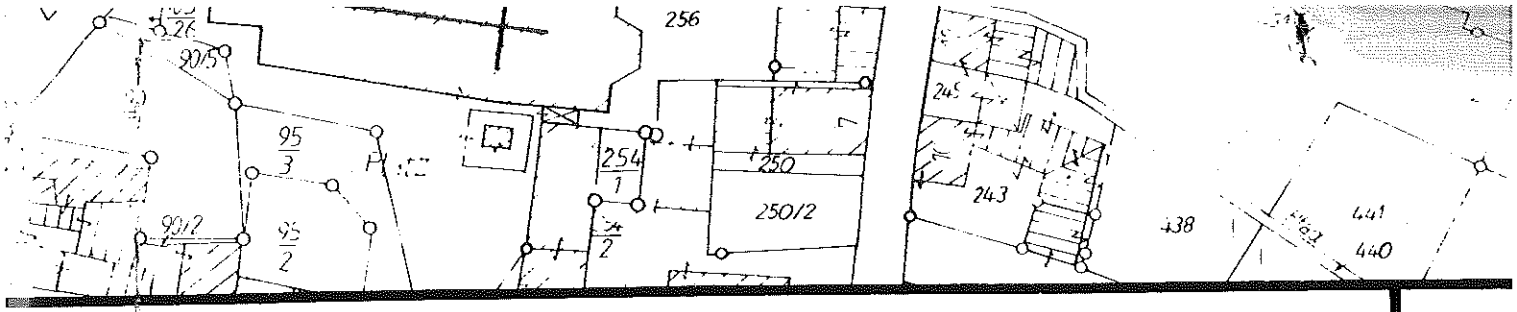
g geschlossene Bauweise

Baulinie mit Ausnahmeregelung gem. 23 BauNVO
"Eine Gebäudeecke muß auf der Baulinie errichtet werden"

Baugrenze

Firstrichtung bei Grenzbebauung

I



Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, mit gepl. Höhenlage in m ü. NN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich i. S. § 42 StVO

Fuß- und Wirtschaftswege

zu bevorzugende Teilflächen für öff. Parken

Spielanlage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Sichtlinie an Straßeneinmündungen

Grünflächen

private Gartenfläche

grünordnerische Festsetzungen s. Grünordnungsplan

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 23.8./30.8.1985 mit dem Hiweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Maikammer, den 28.2.1986
Ort, Datum

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat hat am 4.2.1986 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBauG einschließlich der blau eingetragenen Änderung als Satzung

BESCHLOSSEN

Maikammer, den 28.2.1986
Ort, Datum

~~Stadtrat~~ / Gemeinderat (D. Ziegler - Ortsbürgermeister)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung vom .....der Bezirksregierung / Kreisverwaltung Az.....

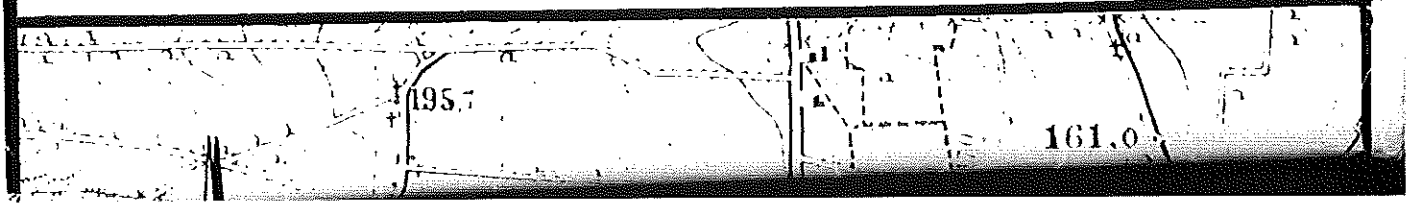
GENEHMIGT
I. FERTIGUNG
Genehmigt
mit Verfügung vom 17.3.86
Az.: 610-13 17.3.86
Landau i. d. Pfalz, den
Kreisverwaltung:
- Bauabteilung -
Amtsrat

Im Auftrag :

Die Genehmigungsverfügung der ~~Bezirksregierung~~ / Kreisverwaltung vom 17.3.86 ist am 27.03.1986 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in Maikammer, Turnhallenstr. 24 von jedermann eingesehen werden kann.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44c Abs. 3 und 155a BBauG wurde hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.
Maikammer, den 24.03.1986

(D. Ziegler)
Ortsbürgermeister

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort u. Zeit seiner öffentlichen Auflegung sind am 27.03.1986 ortsüblich bekannt gemacht worden.



RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33, 39h und 125 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I.S.2256), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I.S.949).
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I.S.1763).
3. §§ 1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981-PlanzV 81) vom 30.07. 1981 (BGBl.I.S.833)
4. § 9 Abs.4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland - Pfalz i.d.F. der 2. Änderung vom 20.07.1982 in Verbindung mit § 129 Abs.4 LBauO.
5. §§ 17 - 23 der Landesbauordnung (LBauO) vom 20.7. 1982
6. § 3 Abs. 2 - 4 und §§ 5 u.17 des Landespflegegesetzes i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.37).
7. § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I.S.721).

VERFAHRENSVERMERKE

~~Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem~~ Liegenschaftskataster übereinstimmen.

....

Ort, Datum Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Baulandumlegung/ Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG erhoben

....

~~Ort, Datum~~ ~~Katasteramt~~

Der ~~Stadtrat~~/ Gemeinderat hat am 12. 2. 1985 gem. §§ 1(3), 2 (1) des BBauG die Aufstellung (1. Änderung) dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2(1) des BBauG am 23. 8. 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

~~Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 2(5) BBauG bei der Planaufstellung beteiligt.~~

Die Bürger wurden gem. § 2a BBauG in der vom Stadtrat/Gemeinderat beschlossenen Art und Weise am ..... an der Planaufstellung beteiligt.

Gemeinde Maikammer Verbandsgemeinde Maikammer

Maikammer, den 28.2.1986 .....

Ort, Datum ~~Stadt~~/ Gemeindeverwaltung

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
SIND DIE TEILE: A BAULICHE ORDNUNG
B GRÜNORDNUNG

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

Sonstige Zeichen (keine Festsetzungen)

Katastergrenze mit Grenzpunkt

bestehende Gebäude

z.B. 1244 — Flurstücksnummern

180
179 — Höhenlinien

Mauern