

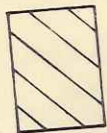


3

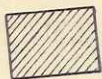
Zeichenerklärung :

WA → ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 O OFFENE BAUWEISE

MD DORFGEBIET



Bleibt in landwirtschaftl. Nutzung



Bestehende Gebäude und Nebengebäude mit Geschöszahl und Dachneigung



Abzubrechende Gebäude (Gebäude muß bei Um- oder Neubau hinter die Baulinie)



Geplante Bauvorhaben mit Firstrichtung und Geschöszahl
 Typ A, 1 Vollgeschoß (zwingend vorgeschrieben)
 Sattel- oder Walmdach, 20° - 30°



Typ B, 2 Vollgeschoße (Höchstgrenze)
 Satteldach 30° - 40° (Kniestock bis 1,00 m)



Typ C, 2 Vollgeschoße (zwingend vorgeschrieben)
 Satteldach, 25° - 35° (kein Kniestock zugelassen)



angegebene Firstrichtung



Begrenzung des Bebauungsgebietes (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)



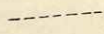
Abgrenzung (13,5 Planzeichen - VO)



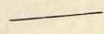
Baulinie



Baugrenze



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungen



Neue Grundstücksgrenzen, Straßenbegrenzungen, Vorgartenlinien



Öffentliche Verkehrsflächen, Wohnstraßen, Fußwege



Verbindliche Grundstückseinfahrten (Einstellplätze für PKW, Mindestgröße 3/5 m)



Kinderspielplatz



Trafostation der Pfalzwerke

Textliche Festsetzung :

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBO festgesetzt.

Ausnahmsweise können Gartenbaubetriebe gemäß § 4, Abs. 3, Ziffer 4, BauNVO, zugelassen werden.

Gestalterische Festsetzung:

1. Es sind nur die dem entsprechenden Typ in der Zeichenerklärung angegebenen Dächer und Bauweisen zugelassen.
Die angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Die Eindeckung der benachbarten Wohnhäuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Die Höhe des Kniestockes darf nicht mehr als 1,00 m betragen, innen von OK - Decke bis OK - Fußpfette gemessen.
2. Die baulichen Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Fassadenverblendungen mit glasiertem oder keramischem Material sind untersagt.
3. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtwinkel sind von sichtbehindernden Anpflanzungen und Einfriedigungen freizuhalten.
4. Die Grundstücke dürfen max. 0,80 m hoch eingefriedet werden (gemessen über Bürgersteig).
Die Sockelhöhe der Einfriedung darf nicht höher als 30 cm über Bürgersteighöhe sein.
Maschendraht, Autoreifen und ähnliches verunstaltendes Material darf dazu nicht verwendet werden.
Verputz und Anstrich in grellen Farben sind untersagt.
5. Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die Bauaufsichtsbehörde.

Satz 5 bei 2. Änd entfallen.

Begründung :

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan die Bebauung am westlichen Ortsausgang auf der nördlichen Seite an die restliche Dorfbauung anzuschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan weist einen Teilabschnitt dieser vorgesehenen Bebauung aus.

Das umgrenzte Bebauungsgebiet bildet eine Fläche von ca. 2,9 ha. Geplant sind 28 Einzelhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Bauland ist Privateigentum. Die Möglichkeit der Versorgung dieses Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist gegeben. Das Gebiet kann ohne Schwierigkeiten an die zentrale Kanalisation angeschlossen werden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind die Verfahrensarten des vierten und fünften Teiles des Bundesbaugesetzes, ggfs. in Teilabschnitten vorgesehen, sofern eine Neueinteilung der einzelnen Baugrundstücke nicht auf freiwilliger Basis erfolgen wird. Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Begründung zur Änderung:

Die ursprünglich als landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Verbindungsstraße wird nun ebenfalls baulich genutzt. Die Notwendigkeit der Anlage eines Kinderspielplatzes sowie die große Nachfrage nach Bauland hat den Gemeinderat zur Änderung dieses Bebauungsplanes veranlaßt. Die Grenzen der Umfangung des Bebauungsplanes bleiben erhalten. Der geänderte Teil des Bebauungsplanes kann ohne Schwierigkeiten an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.