



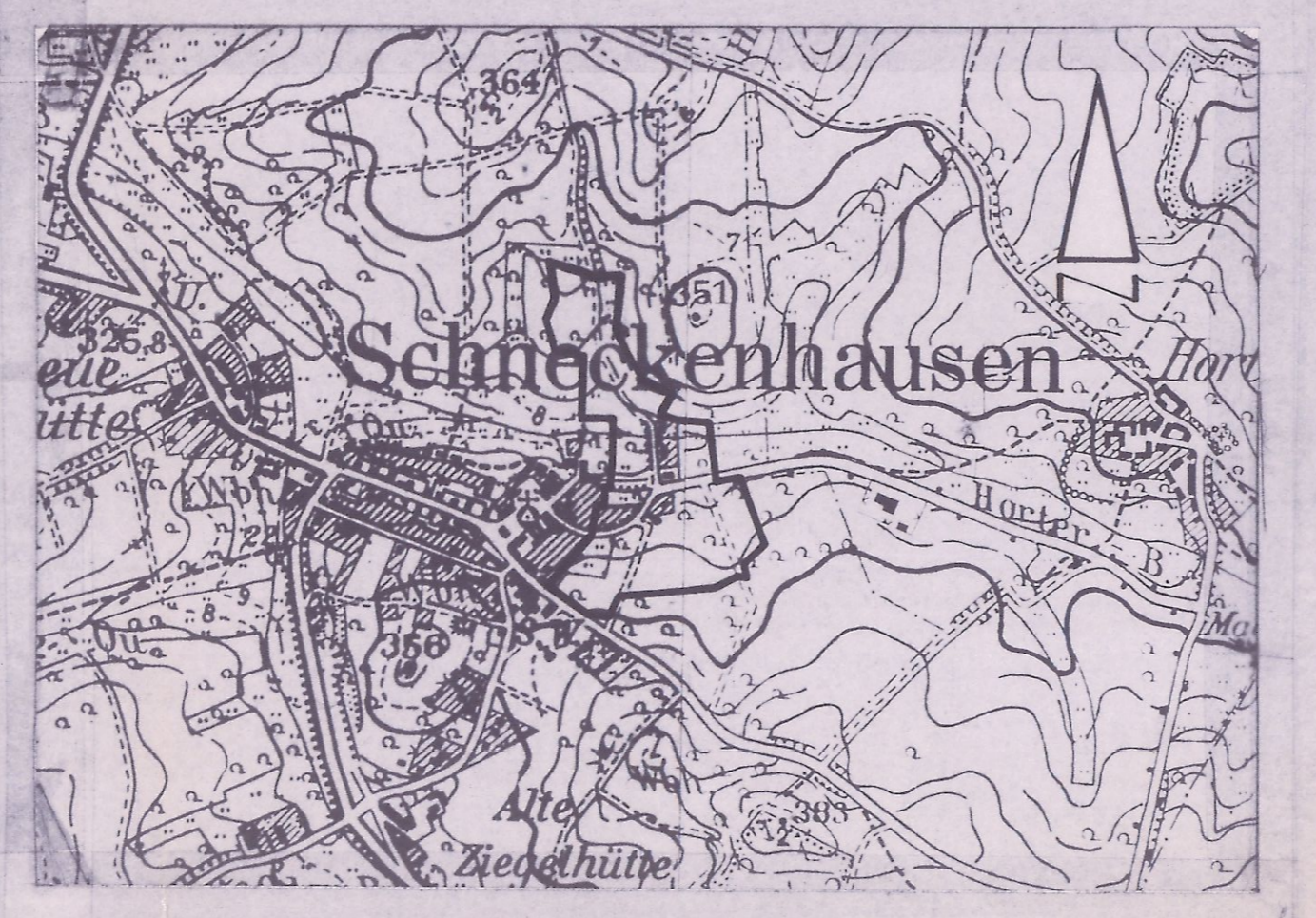
BAUGEBIETE

| | | | | | |
|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| A | WA | II | B | WA | II |
| | GRZ | GFZ | | GRZ | GFZ |
| | 0.4 | 0.8 | | 0.4 | 0.8 |
| | 18-38° | | | 28-50° | |

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

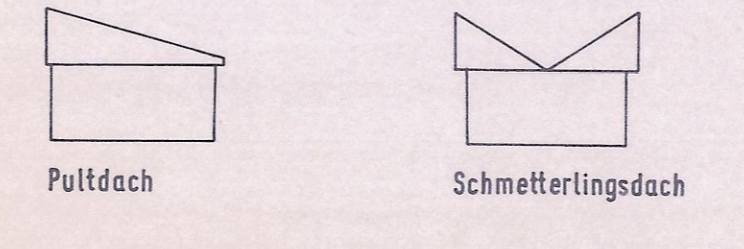
- Baugebiet
- Zahl der Vollgeschöbe
- Grundflächenzahl
- Geschöbflächenzahl
- Bauweise
- Dachneigung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschöbe
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschöbflächenzahl
- o** Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- 18-38°** Dachneigung
- 28-50°** Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Stellung der geplanten Gebäude -Hauptfirstrichtung-
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Bestehende Grundstücke mit Flummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Kennzeichnung von Punkten, zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird.
- Verkehrsberuhigte Straße
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mendeplatz
- Fußweg
- Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Beschränkung der Pflanzhöhe
- Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Höhenrichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Schemaschnitt A-A
- Maßabgabe in Meter
- Hochspannungslinie mit Schutzstreifen
- Geplante Trafostation

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

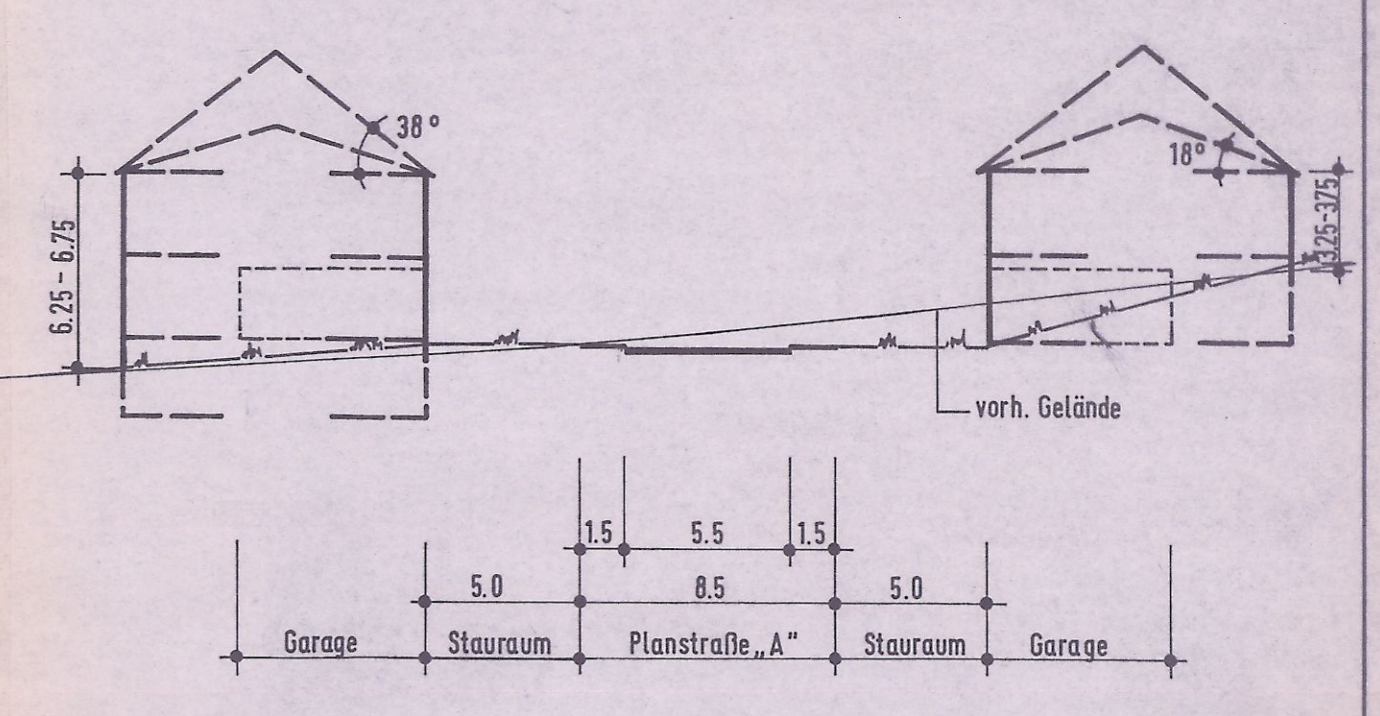


BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeines**
Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde Schneckenhausen ihrer Verpflichtung nach, Bauland vorzuhalten. Durch die vorgesehene Baulandausweisung im Norden und Süden haben sich Überlappungen des bestehenden Bebauungsplanes "Mühlwiesen" ergeben. Aus diesem Grund wurde die bebauten Ortslage in den Geltungsbereich mit aufgenommen.
- 1.2 Planungsziele**
Ziel der Planung ist es, Baugebietsflächen bereitzustellen mit der konzeptionellen Orientierung, Wohnbauflächen nach Südosten und Norden erweitern zu können.
- 2. Erschließung**
Das Baugelände im Süden wird über die Planstraße "A" erschlossen mit Anbindung an die Flur- und Hauptstraße. Weiterhin soll das Gebiet über einen Fußweg von Flur- zur Hauptstraße zusätzlich angebunden werden. In Norden wird die Mühlstraße verlängert und mit einem Mendeplatz ausgebaut.
- 3. Flächenneigung**
Das Planungsgelände umfasst einschl. der einzogenen bebauten Grundstücke rd. 6,2 ha mit 38 neu zu bildenden Wohnbaugrundstücken und ca. 50 Wohneinheiten.
- 4. Flächennutzungsplan**
Das Baugelände ist in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde enthalten und entspricht der Nutzung.
- 5. Ordnung des Grund und Bodens**
Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
a) Umlegung des Planungsbereiches
b) Überführung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in das Gemeindeeigentum
- 6. Kosten der Erschließung**
Die der Gemeinde bzw. der Verbandsgemeinde entstehenden anteiligen Erschließungskosten werden geschätzt auf:
a) Gemeinde 55.000,- DM
b) Verbandsgemeinde 80.000,- DM
In vorstehenden Kosten ist keine Kanalsanierung enthalten.
- 7. Finanzierung**
Die entstehenden Kosten werden über Darlehen finanziert.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAURUNDRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAURECHT (BAURV) IM VERBUND MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBAU) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER AB 01.07.1987 GÖLTIGEN FASSUNG.
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind einschließlich bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen.
1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Bauzeilen sind nur Einfriedlungen, Müllboxen, die in Zusammenhang mit den Einfriedlungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Bauschneidern ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorsehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 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.
d) Im Übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.3 Stellung der baulichen Anlagen
a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
1.4 Gebäudehöhe
Die Traufhöhe beträgt bei eingeschößigen Gebäuden und einem Kniestock:
von 25 cm 3,25 m,
von 50 cm 3,50 m,
von 75 cm 3,75 m,
bei zweigeschößigen Gebäuden und einem Kniestock:
von 25 cm 6,25 m,
von 50 cm 6,50 m,
von 75 cm 6,75 m.
Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.
1.5 Aufsichtungen und Abrabunnen
In Zuge des Straßenbaues können teilweise die Böschungsflächen auf die Wohngrundstücke zu liegen. Aufsichtungen an den natürlichen Geländeformen sind bis max. 1 m gestattet.
1.6 Grünordnerische Maßnahmen
Bei der Anlegung öffentlicher und privater Pflanzungen nach den Pflanzgeboten sind einheimische Bäume, wie Birke, Hainbuche, Ahorn sowie Bodendecker zu verwenden. Im Bereich der Anschlussbeschränkungen darf die Pflanzung maximal 80 cm hoch sein.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
2.1 Dachformen
a) Außer reinen Putzschirmen und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingesetzten Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.



- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigen First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung über den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die dem Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 18° - 38° bzw. 28° - 50° nicht überschreiten.
- 2.2 Dachneigungen**
a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- 2.3 Dachaufbauten**
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben) sind ab 30° zugelassen. Die Gaubenhöhe darf höchstens 2/3 der Traufhöhe betragen.
- 2.4 Kniestöcke**
Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° - 25° die Höhe von 75 cm, 26° - 38° die Höhe von 50 cm, 39° - 50° die Höhe von 75 cm gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußfette nicht überschreiten.
- 2.5 Verkleidungen, Verblenden und Farbstriche**
An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblenden und Farbstriche in grellen (strenden) Farben untersagt.
- 2.6 Einfriedlungen**
Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedlungen gilt Ziffer 2.5 dieser Festsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedlungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.
- 2.7 Stützmauern**
Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m ab OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.5 dieser Festsetzungen.



SCHEMATISCHER QUERSCHNITT M 1:250

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BAuB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BAuB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben von bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BAuB).
..... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben von mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am in Form durchgeführt (§ 2 a Abs. 1, 2 und 3 BAuB).
5. Der Gemeinderat hat am die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BAuB).
Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und baurechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit von (Arbeitsstag) bis einschließlich (Arbeitsstag) öffentlich ausgelegen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BAuB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 a Abs. 6 Satz 2 BAuB).
Die nach § 2 Abs. 5 BAuB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 a Abs. 6 S. 3 BAuB).
Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben von mitgeteilt (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BAuB).
6. Der Gemeinderat hat am diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauB 1. V. mit § 86 LBAuB).
..... den DS -Bürgermeister-
7. Genehmigungs-/Anzeigevermerk (§ 11 BauB).
..... den DS -Bürgermeister-
8. Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich angezeigt (§ 11 BauB).
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich des planungs- und baurechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauB).
..... den DS -Bürgermeister-

GEMEINDE SCHNECKENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN „MÜHLWIESE, ÄNDERUNG I“
M 1:1000

Bearbeitung
INGENIEURBÜRO ASAL
BERATENDE INGENIEURE VBI
Kaiserlautern, Barbarossastr. 30
Proj.-Nr.: 198/84
Zeichner: RA / G
Größe:
Kaiserlautern, im Mai 85
Änderungsvermerke:
März 1986 G.U.
VBI