

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

WR Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl
II III zahl der Vollgeschosse Dachneigung : 15-35°

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB)

O Offene Bauweise geplante Grundstücksgrenze
Baugrenze Parzellenabteilung
Kübelreihe (Unterschiedliche Nutzung im Geltungsbereich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)

Besucherparkplätze befahrbarer Wohnweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsbenutzter Bereich

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen Erhalt von Einzelbäumen

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 A BauGB i.V.m. § 13 BauGB:

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **28.10.2020**
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt zugleich Bekanntmachung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____
- 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____
- 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____
- 5. Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen am _____
- 6. Mitteilung Prüfungsergebnis am _____
- 7. Satzungsbeschluss am _____

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Hochspeyer, den _____ (Siegel)

Domnik Jonas, Ortsbürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az.: _____ erteilt.

Hochspeyer, den _____ (Siegel)

Domnik Jonas, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Ausgefertigt:

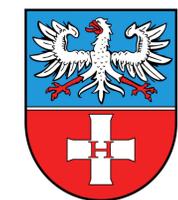
Hochspeyer, den _____ (Siegel)

Domnik Jonas, Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Verwaltungsgebäude Hochspeyer, Hauptstraße 121, 67691 Hochspeyer, Zimmer 211, während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom _____, im Amtsblatt der Gemeinde, ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Hochspeyer, den _____ (Siegel)

Domnik Jonas, Ortsbürgermeister



ORTSGEMEINDE HOCHSPEYER
Hauptstraße 121, 67691 Hochspeyer

BEBAUUNGSPLAN

"WOHPARK HAUPTSTRASSE"

nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

schreiber
architektur

dipl.-ingenieur
architekt
g.schreiber
m.samet
master of art arch.
l.qwasmil
cand. arch.
tel. +49(0)631-204-1246-1
mobile +49(0)171-2703805
mail: schreiber@architektur-kl.de
mail: qwasmil@architektur-kl.de
67655 kaiserslautern
eisenbahnstr. 1
www.architektur-kl.de

Kaiserslautern, den _____

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, § 4 u. § 11 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. & 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO u. § 86 LBauO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im WR-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 und die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens im Eingangsbereich des Erdgeschosses gesteuert. Die Festsetzungen des Rohfußbodens beziehen sich auch auf Nebenanlagen.

Im WR-Gebiet wird die Traufhöhe auf maximal 9,00 m begrenzt. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert.

Als Bezugspunkt ist von der Straßenseite der das Grundstück erschließenden Privat Straße auszugehen. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 3,00 m über der zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Wohngebiet WR ist die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücks- flächen werden durch eine Baugrenze bestimmt. Als Anordnung der Straßenbebauung mit ein Wohngebäude mit max 1 Wohneinheit zulässig. Für das Baugrundstück im Park ist ein Mehrfamilienhaus mit max 15 Wohneinheit zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Bei Satteldächern und Walmdächern ist eine Dachneigung zwischen 12° und 35 ° zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flachdach (Neigung 0° bis 8°) errichtet werden. Bei der Errichtung eines Flachdaches ist eine Dachbegrünung ebenfalls zwingend vorgeschrieben.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. Dächer
1.1 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude im Reinen Wohngebiet sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen.

1.2 Dachmaterialien
Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Dacheindeckung von geeigneten Dächern ausschließlich Hartbedachung in Ziegelroten Materialien (z. B. RAL-Farben 3001 bis 3011, 7009 bis 7031, 8001 bis 8024, 9011) erlaubt. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung anzupassen.
Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind im gesamten Planungsgebiet ebenfalls zulässig.

1.3 Dachneigung
Bei Satteldächern und Walmdächern ist eine Dachneigung zwischen 12° und 35° zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flachdach (Neigung 0° bis 8°) errichtet werden. Bei der Errichtung eines Flachdaches ist eine Dachbegrünung ebenfalls zwingend vorgeschrieben.

1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. Materialien
Für die Außenwandflächen im Wohngebiet sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Flächen aus Glas, Metall und Kunststoff sind dann zulässig, wenn sie zur Nutzung der Sonnen-energie genutzt werden. Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoss sind auch Metalle zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige (z.B. kleinteilige Natursteinpflaster, Beton- steinpflaster, Beläge und wassergebundene Decken) zulässig. Vollversiegelte Beton- und Asphaltflächen sind im Reinen Wohngebiet unzulässig.

Fahrspuren können mit geschlossenem Pflaster ausgebildet werden. Die Parkplätze sind in Versickerungsfähigen Belägen (breitfüßig verlegtes Pflaster, Rasenwaben oder Gittersteine, Drainpflaster u. ä.) auszubilden.

4. Antennen
Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne als Sammel- antennenanlage zulässig.