GEMEINDE HOCHSPEYER

BEBAUUNGSPLAN BETZENLOCH I

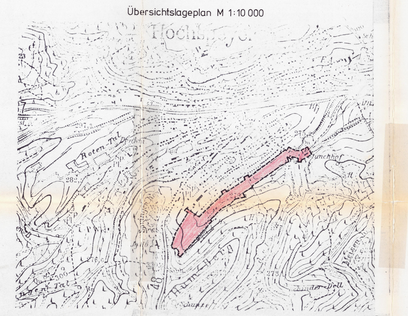
ÄNDERUNG I 1982 M 1:1000

ÄNDERUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN IM BETZENLOCH

BEBAUUNGSPLAN IM BETZENLOCH

BEBAUUNGSPLAN SCHELMENTAL

Übersichtslageplan M 1:10 000



Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

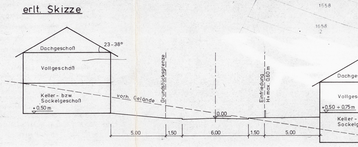
Baugebiet WA	Zahl der Vollgeschosse I + S
GRZ Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO als Höchstmaß 0,4	GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 17 BauNVO als Höchstmaß 0,7
Baumassenzahl	Art der Bauweise o

max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
O offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
I + S eingeschossig (I) zuzüglich ausgebautem Hochstmaß mit zulässigem Sockelgeschoß (S) laut Textteil gem. § 18 BauNVO (s. Skizze)

- 162 vorhandene Grundstück mit Flurnummer
- bestehende Wohngebäude
- abzureißende Nichtwohngebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene neu festzusetzende Grundstücksgrenzen, (nicht rechtsverbindlich)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Flächen mit unterschiedlicher Befestigung im Straßenbereich
- Grenze des mit Verfg. v. 3510.1975, Az.: 9-650-13 KA. Hochspeyer 12 a genehmigten Bebauungsplanes "Betzenloch I"
- Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Parkflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Höhenlinien
- BBauG Bundesbaugesetz
- Baunutzungsverordnung
- Kennzeichnung von Punkten zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als wesentlichbestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird (nicht rechtsverbindlich)
- Zu- und Abfahrtsverbot
- öffentliche Grün- und Pflanzanlage
- öffentlicher Spielplatz
- Pflanzstreifen
- Baum, Art wahlweise entsprechend den textl. Festsetzungen
- Trafo - Station

erlt. Skizze



Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen sind: Das Bundesbaugesetz (BBauG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in jeweils neuester Rechtsfassung.

1) Planungsrechtliche Festsetzungen
1.01 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Art der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
Der Bebauungsplan umfaßt allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
1.02 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen.
1.03 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 und § 9BauG und § 12 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätze oder Garagen innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Vor den Garagen muß der Zufahrtsraum mind. 5,00 m betragen. Die Fläche und Stellplätze dürfen nur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
1.04 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Fläche von insgesamt max. 45 m² zulässig.
1.05 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 bis 22 BauNVO)
1.05.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,4
1.05.2 Geschoßflächenzahl GFZ = 0,7
1.05.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I + S festgesetzt, das heißt, ein Vollgeschoß sowie ein durch die Handlichkeit bedingtes Sockelgeschoß auf der Hangseite. (Ausnahmen erl. Skizze)
1.06 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zulässig.
1.07 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
1.08 Höhenstellung der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 21 Abs. 4 BauNVO)
1.08.1 Als Bezugspunkt des Erdgeschoßfußbodens wird auf 0,50 bis 0,75 m über den Niveau der Straßenachse festgelegt, wer gemessen im Bereich der Mitte des Gebäudes.
1.08.2 Die Anordnung versetzter Geschosse ist zulässig, soweit es die Hanglage zuläßt; dabei darf die Traufhöhe max. 6,50 m betragen.
1.08.3 Vor Baubeginn sind die Höhen gem. Pkt. 1.08.1 mit der Verbandsgemeindeverwaltung abzustimmen
1.09 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
1.09.1 Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen bei bau- von fortschreitenden Bauabschnitt noch vorhandenen Baulücke werden von den Eigentümern für ihre heranwachsenden Kinder zurückgehalten.
1.09.2 Um die Natürlichkeit des Geländes zu bewahren, sind keine Stützmauern zur Überwindung von Geländesprüngen zulässig. Bau von Böschungsanlagen zulässig.
1.09.3 Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis auf das Niveau der Straßenachse zulässig.
(s. Skizze Geländeschnitt)
1.10 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m²
1.11 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BBauG)
1.11.1 Die Ver- und Entsorgungsanlagen wie Strom, Wasser, Gas, Telefon und Abwasserbeseitigung können in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.
1.11.2 Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist für den Neubau einer Trafostation die bereitstellung eines Grundstücken von max. 100 m² notwendig.
1.11.3 Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden eigene Bauentwürfe erstellt.
1.12 Nutzungseinschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
1.12.1 Die Bauverpflichtung ist innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb fertigzustellen, daß von einer Bebauung die gem. § 14 Landesforstgesetz erforderliche Genehmigung eingeholt ist.
1.12.2 Im Haftungsausschlüsse gegen die Waldgrundstückseigentümer und die Gemeinde ausgeschlossen, ist im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens für die Bauplätze eine Abstand von mindestens 30 m zum Hochwald haben, im Grundbuch eine Eintragung vorzunehmen, daß für Schäden, die durch Fallobstbäume, Sturm u. dgl. entstehen, keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können.
1.13 Freistehende Flächen (§ 9 Nr. 24 BBauG)
Das auf Abrieb gestalte Nebengebäude (Trafostall) auf dem Flurstück Nr. 1650 ist zum Punkt 1. den besonderen Bedingungen und Auflagen zum Bauschein Nr. 1983/78 vom 6.12.1978 vom Grundstückseigentümer entschädigungsu bezeichnen.
1.14 Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG in Verbindung mit § 11 Landespflegegesetz LPflG)
1.14.1 Einbindung des Neubauvorhabens in die Landschaft, Auf den Baugrundstücken wird ein Pflanzstreifen entlang der Straßenachse festgesetzt, der eine Breite von 1,00 m x 1,00 m festgesetzt. Die Anpflanzung hat in zwei Reihen und in Gruppen von je drei Stück der nachfolgenden Gehölzarten wahlweise zu erfolgen:
Deutsche Bezeichnung / Lateinische Bezeichnung

Feldahorn	Acer campestre
Haibuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanquinea
Hartriegel	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europeus
Hasel	Corylus avellana
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildrosen	Rosa multiflora

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens ist je Baugrundstück ein Baum der nachfolgenden Arten wahlweise zu pflanzen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula verrucosa
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus pedunculata
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzstärke:
Sträucher 2 x von 80 bis 125 cm
Bäume 2 x von 12 bis 14 cm
Die Anpflanzung von Ziergehölzen (Laub- u. Nadelgehölze) innerhalb des Pflanzstreifens ist nicht statthaft.

2) Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 124 LBauO)
2.01 Dachformen
2.01.1 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf nur mit dunkelroten, braunen, dunkelgrauen und anthrazitfarbenen Ziegel-, Schindel- oder Pfannenbedeckungen erfolgen.
2.01.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird von 23° bis 38° festgesetzt.
2.01.3 Garagen
Nicht in das Wohngebäude eingebaute Garagen sind mit Flachdach auszuführen (Dreneinteilung)
2.01.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben) werden nicht gestattet.
2.01.5 Kniestöcke
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Putzfrette, zulässig.
2.02 Außenwandflächen
Asbestzement-Tafeln und schwarzen Farben sind ebenso wie Kunststoffverkleidungen unzulässig. Eine Verkleidung von Teilflächen mittels dunklen Schindeln aus Holz wird gestattet.
2.03 Einfriedungen
2.03.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gehwegoberkante errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 0,60 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten.
2.03.2 Die Einfriedungen sind aus Holz, Stahl oder durchbrochenen winterharten Hecken mit innenliegenden Spannstahl auszuführen.

Begründung

1) Für die Gemeinde Hochspeyer ergibt sich die Notwendigkeit zur Erschließung von neuen Baugebiete, da sich bisher mehr als 110 Personen um einen Bauplatz bewerben haben, die Gemeinde jedoch nicht in der Lage ist, diesen Personen innerhalb bestehenden noch vorhandenen Baulücke bereitzustellen. Die Eltern können für ihre heranwachsenden Kinder zurückgehalten.
2) Für die Wahl dieses Geländes als Baugebiet waren folgende Gründe maßgebend:
a) Der überwiegende Teil der Gemeindefläche ist forstwirtschaftlich genutzten. Diese Flächen sind aber nicht als reine Qualitätsböden zu gute und ertragreiche Böden, die auf diesem Grund wurde die landwirtschaftliche Nutzung teilweise eingestellt und einzelne Grundstücke am Randgebiet entsprechend als Christbaumkulturen angelegt.
b) Die Gemeinde Hochspeyer hat bereits in seiner Sitzung vom 30.10.1974 den Gesamt-Bebauungsplan "Betzenloch I einschl. dem 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Betzenloch" als Satzung beschlossen.
c) Die von dem Baugebiet betroffenen Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt, an einer möglichst umfassenden Bebauung interessiert.
d) Die Lage in Waldnähe, abseits der verkehrsreichen Durchgangsstraßen.
e) Dieses Gebiet läßt sich günstig erschließen, da der Anschluß der Ver- und Entsorgungseinrichtungen an die vorhandenen Anlagen keine Schwierigkeiten bereitet.
3) Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich Gründen der Gründung zum Zwecke der besseren Eindeckung in die Landschaft hat der Gemeinderat die Änderung des noch nicht genehmigten Teilbereiches dieses Bebauungsplanes beschlossen.
4) Der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 (4) BBauG, da für die Verbandsgemeinde Hochspeyer noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht. Die hierfür notwendigen Gründe sind dargelegt.
Darüberhinaus steht die vorsetzige Aufstellung des Bebauungsplanes der baulichen, städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, Der Flächennutzungsplan-Entwurf weist im Bereich des Änderungsplanes eine Fläche für Wohnbauten, 30 m zum Hauptabstand haben, im Grundbuch eine Eintragung vorzunehmen, daß für Schäden, die durch Fallobstbäume, Sturm u. dgl. entstehen, keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können.
5) Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Erschließungskosten (Straßenbau, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung) in Höhe von ca. 1.800.000,— DM.
6) Mit Vollzug des Bebauungsplanes soll nach Genehmigung sofort begonnen werden.
7) Der Grunderwerb von Grund und Boden soll das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BBauG durchgeführt werden.
8) Die Fläche des Änderungsplanes umfaßt ca. 11 ha. Das Gebiet beinhaltet ca. 108 Bauplätze. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m².

Rechtsverfahrensvermerken

Die Änderung I des Bebauungsplanes "Betzenloch I" wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.5.1981 beschlossen.
Die öffentliche Auslegung erfolgte durch Anschreiben der betroffenen Grundstückseigentümer am 22.6.1982.
Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 29.10.1982 angenommen.
Die Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Hochspeyer vom 2.9.1982.
Bebauungsplan lag in der Zeit vom 13.9.1982 bis einschl. 15.5.1982 öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und Anregungen ein.
Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG erfolgte durch den Gemeinderat am 20.5.1981.
Der Bebauungsplan hat in seiner Sitzung vom 17.9.1982 beschlossen, den Auftragsgegenstand gem. § 275 Abs. 3 BauGB nochmalig zu heilen.

Hochspeyer, den 2.9. Jan. 1983

Ortsgemeinde Hochspeyer
Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hochspeyer, den 18. Feb. 1983

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 18. Feb. 1983

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Hochspeyer, den 18. Feb. 1983

Bürgermeister