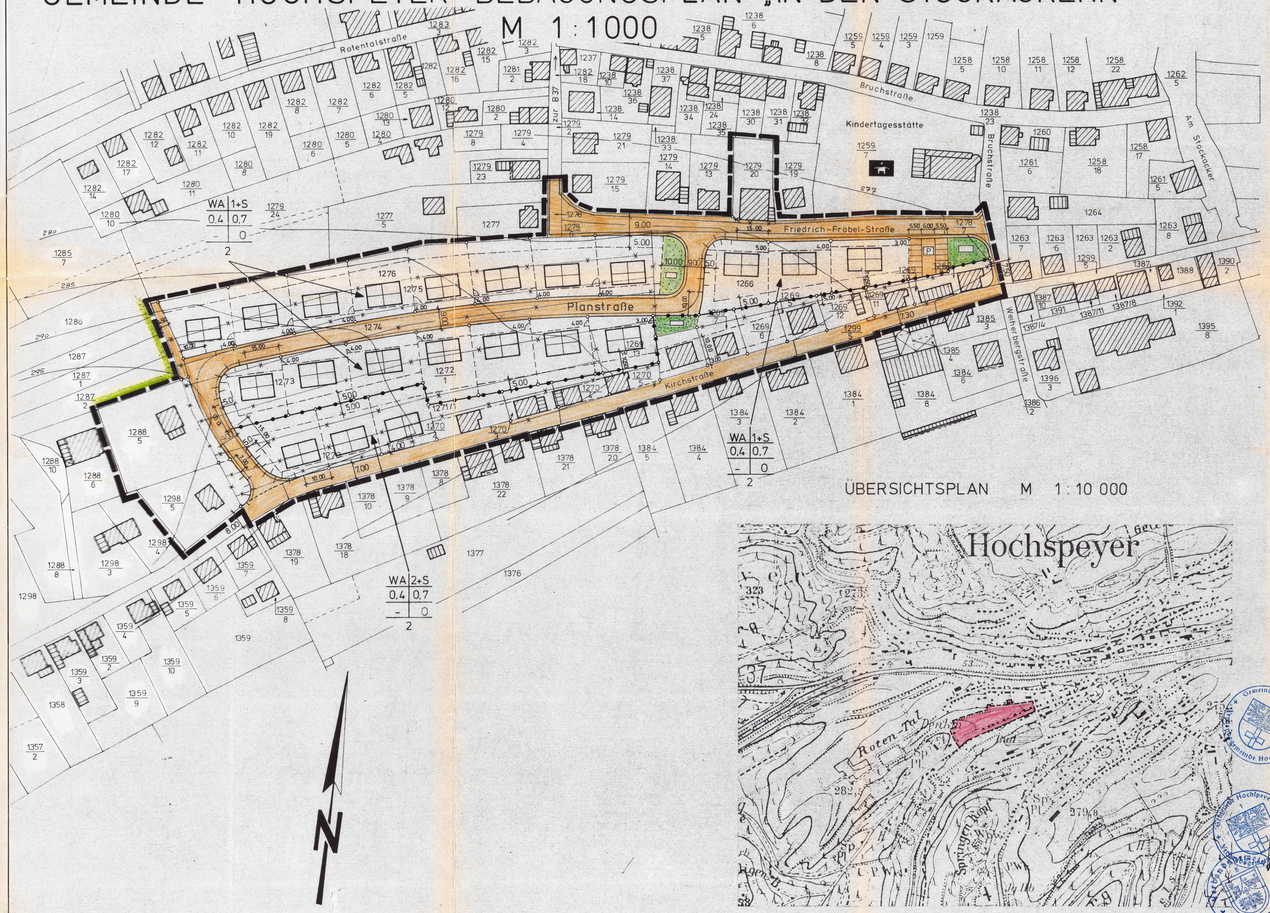
GEMEINDE HOCHSPEYER BEBAUUNGSPLAN „IN DEN STOCKÄCKERN"

M 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN 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 0.8
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 ALS HÖCHSTMASS MIT ZULÄSSIGEM SOCKELGESCHOSS AUF DER TALSEITE GEM. §18 BAUNVO
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE NICHTWOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- NEU FESTZUSETZENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN DES BEBAUUNGSPLANES
- BAULINIE GEM. §23 (2) BAUNVO
- BAUGRENZE GEM. §23 (3) BAUNVO
- GRENZE DES MIT RE. V. 22.2.1962 AZ. 421-07 KA 21/3d GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES
- GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- 395 HÖHENLINIEN
- BBAUG BUNDESBAUGESETZ
- BAUNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
- KENNZEICHNUNG VON PUNKTEN ZWISCHEN DENEN EIN VORHANDENER GRENZVERLAUF ALS WEITERBESTEHEND ODER ZWISCHEN DENEN EINE GRENZE ALS NEU ZU BILDEND VORGESCHLAGEN WIRD
- KINDERTAGESSTÄTTE
- ZU- UND ABFAHRTSVERBOT
- 2+S ZWEIGESCHOSSIG ALS HÖCHSTMASS MIT ZULÄSSIGEM SOCKELGESCHOSS AUF DER TALSEITE GEM. §18 BAUNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜN- UND PARKANLAGE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- AUFZUHEBENDE GRENZEN

RECHTSETZUNGSVERFAHREN

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IN DEN STOCKÄCKERN" WURDE VOM GEMEINDERAT IN DER SITZUNG VOM 11.7.1980 BESCHLOSSEN.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG ERFOLGTE DURCH VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT DER VERBANDSGEMEINDE HOCHSPEYER VOM 26.7.1980
DER GEMEINDERAT HAT DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN SEINER SITZUNG VOM 20.3.1981 ANGENOMMEN.
DIE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES ERFOLGTE DURCH VERÖFFENTLICHUNG IM AMTLICHEN MITTEILUNGSBLATT DER VERBANDSGEMEINDE HOCHSPEYER AM 26.3.1981
DER BEBAUUNGSPLAN LAG IN DER ZEIT VOM 6.4.1981 BIS EINSCHLIESSLICH 6.5.1981 ÖFFENTLICH AUS.
WÄHREND DER AUSLEGUNG GINGEN 5 BEDENKEN UND ANREGUNGEN EIN.
DER SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BBAUG ERFOLGTE DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22.5.1981
DER ORTSGEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 17.09.1992 BESCHLOSSEN, DEN AUSFERTIGUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 215 ABS. 3 BAUGB RÜCKWIRKEND ZU HEILEN.

ORTSBÜRGERMEISTER

DIE ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 11 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 29. Jan. 1993
ERKLÄRUNG: DER KREISVERWALTUNG

AUSFERTIGUNGSVERMERK
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
HOCHSPEYER, DEN: 18. Feb. 1993

ORTSBÜRGERMEISTER
DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS GEM. § 12 BAUGB WURDE ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM: 18. Feb. 1993
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIESER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.
HOCHSPEYER, DEN: 18. Feb. 1993

BÜRGERMEISTER

BEGRÜNDUNG

1. ZUR SCHAFFUNG VON WEITEREM BAUGELÄNDE HAT DER GEMEINDERAT HOCHSPEYER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STOCKÄCKER" BESCHLOSSEN.
2. AUS GRÜNDEN DER WIRTSCHAFTLICHKEIT IST ENTLANG DER FRIEDRICH-FROEBEL-STRASSE UND ENTLANG DER KIRCHSTRASSE DIE DOPPELSEITIGE BEBAUUNG ANZUSTREBEN.
   DIE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SIND BEREITS VORHANDEN.
   IN DIESEM ZUSAMMENHANG MUSS GLEICHZEITIG AUS GRÜNDEN EINER ORDNUNGSGEMÄSSEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG DAS ZWISCHEN DEN BEIDEN STRASSEN GELEGENE GELÄNDE MIT IN DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES AUFGENOMMEN WERDEN.
   FÜR DEN BEREICH DER NEU GEPLANTEN STRASSE IST DER ANSCHLUSS DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN AN DIE VORHANDENEN ANLAGEN LEICHT MÖGLICH.
3. DIE SCHAFFUNG VON WEITEREM BAUGELÄNDE IST DRINGEND NOTWENDIG, DA SICH BISHER MEHR ALS 90 PERSONEN UM EINEN BAUPLATZ BEWORBEN HABEN. DIE WENIGEN INNERHALB DER BEBAUTEN ORTSLAGE UND IN DEN GENEHMIGTEN BAUGEBIETEN NOCH VORHANDENEN BAUPLÄTZE WERDEN VON DEN EIGENTÜMERN FÜR IHRE HERANWACHSENDEN KINDER ZURÜCKGEHALTEN.
4. a) DIE DERZEITIGEN VERKEHRSVERHÄLTNISSE IN DER FRIEDRICH-FROEBEL-STRASSE ENTSPRECHEN IN KEINER WEISE MEHR DEN ERFORDERNISSEN, SIE IST INSBESONDERE HINSICHTLICH DER BREITE UND BEI DEN EINMÜNDUNGEN IN DIE BRUCHSTRASSE VERKEHRSTECHNISCH ZU VERBESSERN.
   b) DIE KIRCHSTRASSE BEFINDET SICH ENTLANG DES FLURSTÜCKES 1270 UND TEILWEISE 1270/2 IN EINEM UNZULÄNGLICHEN ZUSTAND. SIE WIRD IN DIESEM BEREICH VERBREITERT. GLEICHZEITIG WIRD EINE ORDNUNGSGEMÄSSE ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE PL.NR. 1288/5 UND PL.NR. 1298/5 HERGESTELLT. DIE ZUFAHRT ZU DEN ALS WEIDELAND GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN PL.NR. 1286, 1287, 1287/1 UND 1287/2 WIRD DURCH DIE ANLEGUNG EINES ÖFFENTLICHEN WEGES GESICHERT.
   c) DURCH DIE VORGESEHENE VERBREITERUNG IM BEREICH DER EINMÜNDUNG DER BRUCHSTRASSE IN DIE KIRCHSTRASSE KÖNNEN DIE SICHTVERHÄLTNISSE WESENTLICH VERBESSERT WERDEN.
5. DAS GELÄNDE IST DERZEIT ALS BAULÜCKE ANZUSEHEN UND BIETET SICH AUFGRUND SEINER LAGE FÜR EINE WOHNBEBAUUNG AN.
   DIE GEPLANTE BEBAUUNG STELLT EINE ABRUNDUNG DES ORTSBILDES DAR.
   DIE GRUNDSTÜCKE WERDEN VON PÄCHTERN NUR NOCH TEILWEISE LANDWIRTSCHAFTLICH BENUTZT.
   DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENE FLÄCHE BETRÄGT CA. 2,2 ha.
6. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGT NACH § 8 (4) BBAUG, DA FÜR DIE VERBANDSGEMEINDE HOCHSPEYER NOCH KEIN RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTEHT.
   DIE HIERFÜR NOTWENDIGEN GRÜNDE SIND DARGELEGT.
   DARÜBER HINAUS STEHT DIE VORZEITIGE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER BEABSICHTIGTEN, STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG NICHT ENTGEGEN.
   DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF WEIST IM DERZEITIGEN PLANUNGSSTAND FÜR DEN BEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET AUS.
7. AUS DER VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ENTSTEHEN ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (STRASSENAUSBAU, STRASSENBELEUCHTUNG UND STRASSENENTWÄSSERUNG) IN HÖHE VON CA. 250.000,— DM.
   DER ANTEIL DER GEMEINDE AN DEN ERSCHLIESSUNGSKOSTEN BETRÄGT 10%.
8. MIT DEM VOLLZUG DES BEBAUUNGSPLANES SOLL NACH GENEHMIGUNG SOFORT BEGONNEN WERDEN.
9. ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS SOLL DAS UMLEGUNGSVERFAHREN GEM. § 45 FF. BBAUG DURCHGEFÜHRT WERDEN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN SIND: DAS BUNDESBAUGESETZ (BBAUG), DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) UND DIE LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) IN JEWEILS NEUESTER RECHTSFASSUNG.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   a) DAS BAUGEBIET IST ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. §4 BAUNVO
   b) UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND EINGESCHOSSIG UND INSGESAMT BIS MAX. 45 m² ZULÄSSIG AUF DEN IM BEBAUUNGSPLAN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 23 BAUNVO DÜRFEN NEBENANLAGEN NICHT ERRICHTET WERDEN.

1.2 BAUWEISE
   GEM. § 22 BAUNVO WIRD OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
   DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 23 ABS. 1 BAUNVO WERDEN IN DER PLANDARSTELLUNG DURCH BAUGRENZEN UND BAULINIEN BESTIMMT.

1.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BBAUG)
   a) ES SIND AUF JEDEM GRUNDSTÜCK SO VIELE STELLPLÄTZE ODER GARAGEN HERZUSTELLEN, WIE DORT KRAFTFAHRZEUGE GEHALTEN WERDEN, MINDESTENS JEDOCH 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN PRO WOHNUNG (EINSCHL. BESUCHERPARKPLATZ).
   b) VOR DEN GARAGEN MUSS EIN STAURAUM VON MIND. 5.50 m LIEGEN.

1.5 HÖHENLAGE (§ 21 ABS. 2 LBAUO UND § 17 ABS. 3 BAUNVO)
   DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENOBERKANTE (OKFEG) WIRD WIE FOLGT FESTGELEGT:
   a) GRUNDSTÜCKE NÖRDLICH DER KIRCHSTRASSE 0,00 - 0,50 m ÜBER STRASSENACHSE.
   b) GRUNDSTÜCKE SÜDLICH DER PLANSTRASSE UND SÜDLICH DER FRIEDRICH-FRÖBEL-STRASSE 0,50 - 0,75 m ÜBER STRASSENACHSE.
   c) GRUNDSTÜCKE NÖRDLICH DER PLANSTRASSE 0,00 - 0,50 m ÜBER STRASSENACHSE.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG I.V. MIT § 124 LBAUG UND DER 8. LANDESVERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DER LBAUO.

2.1 DACHFORM
   ES SIND SATTEL- UND WALMDÄCHER ZUGELASSEN.

2.2 DACHNEIGUNG
   DIE DACHNEIGUNG WIRD VON 18° BIS 38° FESTGESETZT.

2.3 DACHAUFBAUTEN
   DACHAUFBAUTEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.4 DACHEINDECKUNG
   DIE DACHEINDECKUNG DARF NUR MIT DUNKELROTEN, BRAUNEN, DUNKELGRAUEN UND ANTHRAZITFARBENEN ZIEGEL- SCHINDEL- UND ETERNITEINDECKUNGEN ERFOLGEN.

2.5 KNIESTÖCKE
   KNIESTÖCKE SIND NUR BEI EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN (I UND, I+S) UND BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 60 cm GEMESSEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS OBERKANTE FUSSPFETTE ZULÄSSIG.

2.6 VERBLENDUNGEN DER AUSSENFLÄCHEN MIT GLASIERTEM MATERIAL ODER MIT KUNSTSTOFFEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.7 EINFRIEDUNGEN
   ENTLANG DER VERKEHRSFLÄCHEN DÜRFEN FESTE SOCKEL IN BETON BIS ZU EINER HÖHE VON 40 cm MAX. ERRICHTET WERDEN. DIE GESAMTHÖHE DER EINFRIEDUNGEN DARF 1,00 m ÜBER OBERKANTE GEHWEG BZW. OBERKANTE GELÄNDE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE VERWENDUNG VON MASCHENDRAHT UND KUNSTSTOFFEN IST UNTERSAGT.

2.8 ANSCHLUSS DER BAUGRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 I.V. MIT § 9 ABS. 2 BBAUG
   DIE AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKE SIND HINSICHTLICH IHRER HÖHENLAGE DEM NIVEAU DER VERKEHRSFLÄCHEN ANZUGLEICHEN. IM ZUGE DES STRASSENAUSBAUES KANN DER ERSCHLIESSUNGSTRÄGER IM VORGRIFF AUF DIESE FESTLEGUNG DIE NOTWENDIGEN GELÄNDE-REGULIERUNGEN VORNEHMEN.
   STÜTZMAUERN WERDEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,00 m ZUGELASSEN, SOWEIT ES DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE ERFORDERN BZW. BÖSCHUNGEN NICHT MÖGLICH SIND.
   DIE KOSTEN FÜR DAS ANGLEICHEN AN DIE HÖHENLAGE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN GEHEN ZU LASTEN DER JEWEILIGEN EIGENTÜMER DER BAUGRUNDSTÜCKE. AUSGENOMMEN SIND JEDOCH DIE VOM ERSCHLIESSUNGSTRÄGER IM VORGRIFF AUSGEFÜHRTEN GELÄNDEREGULIERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BAUGRUNDSTÜCKEN HIN.