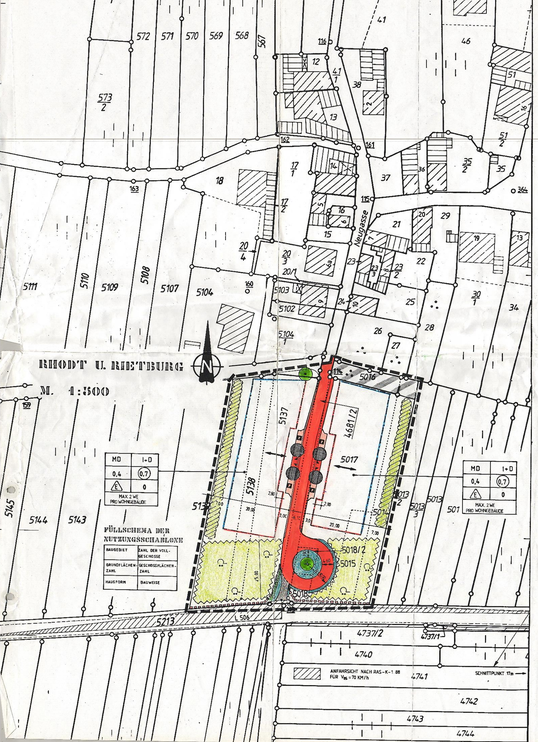

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIET

E EINZELHÄUSER

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

D GAUBESCHOSSAUSBAU

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE

O OFFENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

GEWÄHL NATURSTEINPFLASTER

FAHRBAHN ASPHALT

EINFAHRTSBEREICH

PARKFLÄCHE

REPR. STRASSENBAU

NONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB. PLANES

ABGRENZ UNTERSCHIED. NUTZUNG

FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FELDWEG, WIRTSCHAFTSWEG

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

PLANZEICHEN, DIE KEINE FESTSETZUNGEN SIND

GEPLANTE BZW. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

AUFGEHEBENERE GRUNDSTÜCKSGR.

5017 FLURSTÜCKSNUMMER

TROCKENMAUERWERK

GRÜNFLÄCHEN, WASSER-, LANDU. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND LANDSCHAFTSPFLÄCHEN (EXTUPFLANZUNG)

BAUM
PFLANZBEET

STRÄUCHER, HECKEN

BAUMREIHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

RASENFLÄCHE

BANKETTE

BAUM ERHALTEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan eingetragen.
Es gelten die Werte der Nutzungsschablone als Höchstwerte im Rahmen der Überbaubaren Flächen und der Lbauo.
Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich des Bebauungsplanes eine max. Traufhöhe (TH) festgesetzt (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).
Die max. Traufhöhe, die als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut definiert wird, beträgt auf der Ostseite der Straße 4,50 m und auf der Westseite 6,00 m, gemessen ab Oberkante Straßenmitte in der Grundstücksmitte der behabaren Flächen.
Gleichzeitig darf die Firsthöhe 9,00 m auf der Ostseite und 11,00 m auf der Westseite nicht überschritten werden.

3. BAUWEISE

Festgesetzt ist die offene Bauweise.(§ 22 (2) BauNVO).
Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend den Planeintragungen zu errichten.

5. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig.

6. GARAGEN

Garagen sind mind. 5,0 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.

7. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind nur innerhalbder entlang der Zufahrtsstraßen auf den Grundstücken zulässig.

8. ZUFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN

Die Zufahrten zu allen Grundstücken dürfen nur über die ausgebaute Neugasse erfolgen.

9. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen der Neugasse sind als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten auszubauen. Ein "MAMBOW" mit 4 Parkplätzen ist einzugleisen.

10. HÖHENLAGE

Die Höhenlage der Gebäude ist entsprechend den Festsetzungen der Traufund Firsthöhen einzuhalten. Nicht unterkellerte Gebäude müssen sich in der Höhenlage anpassen. Mit dem Baugesuch ist ein Geländeschnitt mit sämtlichen baulichen Anlagen einzureichen.

11. AUFSCHÜTTUNGEN/ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen von dem natürlichen Geländeverlauf ausgehend sind bis max 1,0 m zulässig.

12. FLÄCHEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 BauGB - Abschnitt (1)

Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im diesem Grünordnungsplan sind die landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich von Schäden am Naturhaushalt und Landschaftsbild festgehalten.

12.1 Nach Ziffer 24

Die freizuhaltenden Grundstücksflächen nach der geplanten Parzellierung auf der West- und Ostseite der Neugasse entlang der Wegfahrrestraße sind als Obstwiesen mit je 1 Obstbaumhochstamm pro 100 m² Grundstücksflächen von den Eigentümern anzubauen.

12.2 Nach Ziffer 25

a) Zur Straßenraumgestaltung ist auf der West- und Ostseite der Neugasse etwa mittig des Bebauungsgebietes eine Straßenaufweitung mit öffentlichen Parkplätzen und einem "Baumtor" mit 4 Bäumen vorgesehen. Baumart: Baumhasel-Corylus colurna, In Kreisel des Wendehammers ist eine Eibe zu pflanzen.

b) Die Fläche zwischen Bau- und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und kleinwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen.

c) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend.

d) Der Ortsrand ist (s. Einzugsweg im Bebauungsplan) in ca. 3,0 m Breite mit mehreren Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind standortgerechte, den ländlichen Charakter entsprechende Gehölze zu verwenden. Siehe Empfehlung lt. Pflanzmöglichkeit des Grünordnungsplanes. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht statthaft.

e) Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten.

12.3 Nach Ziffer 26

Entlang den vorhandenen Wirtschaftswege zwischen Wendehammer und Weyherestraße sind unter Verwendung der im Zuge der Straßenausbaumaßnahme anzubauenden Natursteinmaterialien neue Trockenmauern - 90 cm hoch - und Bankette anzulegen. Die vorhandenen Natursteinmauern entlang der Weyherestraße sind für die Ausbaumaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzubrechen, zurückzuversetzen in ihre Trockenmauern in vorgenannter Höhe wieder zu errichten.

13. GRÜNORDNUNG

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen - Bäu und das Baumtor und den Wendehammer -, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

14. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN
§ 86 (1) Ziffer 1 - 3, LBauO.

14. BAUWEISETALTUNG

a) Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig. Der First des Hauptbaukörpers muß mittig verlaufen. Nebendächer müssen in ihrer Firstrichtung mind. 1,0 m unter der Hauptfirstlinie bleiben.

b) Dachneigung muß mind. 40° betragen. Garagen- und Nebendächer müssen in ihrer Dachneigung und Dachform auf das Hauptdach Bezug nehmen.

c) Farbe der Dacheindeckung : rot bis rotbraun. Moser- u. Nebengebäude müssen eimheitliche Deckungen aufweisen.

d) Kaminköcke sind innerhalb der max. Traufhöhe (TH) zulässig. Jedoch darf die Kaminkuckhöhe von 90 cm nicht überschritten werden. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaukre bis Oberkante Fußbrette.

e) Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Der Giebelabstand zur Gaube muß mind. 2,0 m betragen. Der Abstand des Dacheinschnittes zum First mind. 1,5 m.
Traufständerbeschränkte Gauben, liegende Dachfenster und Dachausschnitte sind unzulässig.
Die Ausnahme nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch ist hierzu zulässig.

f) Balkone zur Straßenseite sind unzulässig.

15. FASSADE

Zulässig sind Sichtmauerwerk und Putzfassaden mit hellen, erdgebundenen Farben. Äußere Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall oder Glas sind unzulässig.

16. ANTENNENANLAGEN

Einrichtungen sind straßenseitig an der Grundstücksgrenze mit max. 1,0 m Höhe zulässig.

17. MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind nach Möglichkeit in Gebäude unterzubringen. Außerhalb sind sie in der Einfriedigung zu integrieren bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.

III. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

AUSGANGSSITUATION für die PLANUNG

Die Rechtsschutzverordnung zur Unterschutzstellung einer Denkmalzone in Rhodt unter Riedburg von 10. September 1981 schützt die Ausdehnung des Ortsrandes nördlich der Thermalen- und Weinstraße ab, so daß neue Bebauungsgebiete nur nach Osten entlang der Wiesenstraße, nach Süden im Verlängerung der Neugasse, zwischen Turnstraße und Weyherestraße, südlich der Weyherestraße entlang des Rosengartenweges und zwischen Weyherer Straße Nr.Nr. 33 bis Rosengartenhof zu erschließen und durch eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Ortskernes möglich sind.

Bereits bei der Erstellung des Beurteamaufgabenplanes 1. Fortschreibung, wurde auf Grund der durchgeführten Bürgergespräche eine erheblichere Baulandbedarf für die jüngere Generation zur Ansiedlung in ihrer Heimatgemeinde festgestellt.

Die Schaffung von Baulandflächen im Verlauf der Neugasse zwischen Hangerberweg und Weyherer Straße war eingehender Diskussionsbestandteil und wurde bei der Beschlußfassung des Dorfrenovierungsplanes von 21. Februar 1989 festgeschrieben.

Die Verbesserungen Maßnahmen zur Ortskernsanierung erhärteten diesen Bauplatzbedarf. Die Auswertung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur ergab einen über 20-Jigen Bevölkerungsanteil in dem Alter, in welchem das Wohneigentumgedanke geschaffen wird.
Mit der Ablehnung des Bebauungsplanes Wiesenstraße im September 1989 durch das Oberverwaltungsgericht Koblenz zerschlugen sich die Hoffnungen der Bauwilligen auf umsetzbaren Zeit.
Der steigende Erwartungsdruck bauwilliger Bürger von Rhodt fordert den Einsatz des Gemeinderates zur Schaffung schnell realisierbaren Baugelände.
Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Falle gegeben.

STÄDTEBAULICHE RAUMBILDUNG UND GESTALTUNG

Der räumliche Aufbau des Baugebietes gliedert sich in je drei Bauplätze auf der West- und Ostseite der Neugasse mit eingeschossigen Einzelhäusern.

Die Anordnung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Wesentlicher Bestandteil der Planung war die Aufnahme der Weiterführung der vorhandenen landschaftlich-ländlichen Grundordnung der Neugasse in Nord-Südrichtung. Die Neubebauung ergänzt den vorhandenen Dorfrandkörper in seiner topographischen Grundstruktur durch die Festlegung der Traufe- und Firsthöhen.

VERKEHRSWEG

Da sich die Bebauung entlang der vorhandenen Fahrbahn zieht, ist eine geringfügige Verbreiterung des Straßenzuges dem dörflichen Charakter entsprechend von derzeit 4,00 m auf 6,10 m Breite wirtschaftlich der Gemeinde als Versorgungsstrassen vorgesehen. So daß die Erschließung kostengünstig durchzuführen ist.
Das mittig vorgesehene Baumtor mit 4 Bäumen, kombiniert mit vier Parkplätzen, soll Anfang und Ende der Neugasse zur Weyherer Straße besonders betonen.
Die Ausfahrt zur Weyhererstraße bleibt nur den landwirtschaftlichen Fahrzeugen vorbehalten. Eine entsprechende Beschilderung ist anzustellen.
Für die Anlieger- und Fremdfahrzeuge ist ein Wendehammer mit 10,00 m Radius und einem 1,00 m breiten Bankett anzulegen. Die Fahrbahnbreite ist 6,50 m einschließen, wobei die äußere Fahrspur in Asphalt mit 4,40 m beibehalten wird und die innere Fahrspur von 1,90 m als Pflasterrasen anzulegen ist.

FLÄCHENNUTZUNG

Für den Raum der Verbandsgemeinde Edenkoben besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet als Dorfgebiet ist beantragt.

GRUNDSTÜCKSORDNUNG

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung geplant den 4. Teil des Baugesetzbuches erforderlich.
Die Flächen des Gemeindebauts werden in das Eigentum der Gemeinde Übergeführt.

Zu Abschnitt I. Z.2

Zur Erhaltung der besonderen dörflichen Struktur der Gemeinde Rhodt soll im Bereich des Bebauungsplanes wegen der angrenzenden Nähe der Denkmalzone und der umgebenden Bebauung der Bestand von kleineren Wohneinheiten gesichert werden.

WER- UND ENTSORGUNG

STROMVERSORGUNG

Die Möglichkeit der Versorgung des Plangebietes mit Strom ist gegeben. Die elektrische Versorgung der Baugrundstücke erfolgt mit Erdkabelleitung.

WASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Verbandsgemeindewerke Edenkoben anzuschließen.

GASVERSORGUNG

Die Versorgung mit Erdgas ist für die Gemeinde Rhodt ab 1993 vorgesehen.

ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet ist an die Ortskanalisation der Verbandsgemeindewerke Edenkoben mit zentraler Kläranlage anzuschließen.
Die Ableitung von Oberflächenwasser von privaten Flächen in die Straßenmulde/Graben der Straßen, Wege und Plätze ist nicht erlaubt.

ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT

Durch die vorgesehene Bebauung und der damit verbundenen Über-flächenversiegelung kommt eine wesentlich größere Wasserwenge zur Anfall.
Der Ausgleich wird durch entsprechende Maßnahmen auf Verbandsgemeindebene erfüllt.

Mit der baulichen Erschließung darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

ALTLASTEN

Laut Abfallbodenkataster sind für den Planbereich keine Altlasten bekannt. Sollten trotzdem Altlasten festgestellt werden, so sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu treffen.

FERNMELDEANLAGEN

Die Deutsche Bundespost, Fernmeldeamt Neustadt, ist rechtzeitig - 6 Monate vor Baubeginn der Straßen - zu unterrichten, damit die Notwendigen Kabel verlegt werden können.

HINWEIS:

1. Der beliegende Grünordnungsplan (Landschaftsplanung) mit Eingriffsbewertung und Planungsmaßnahmen des Planungsbüro Minge - verreiten Kreis des Landschaftsentwicklo Frau T. Minge, Dipl.-Ing., Bad Bergzabern - zum Bebauungsplan "Neugasse" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die Festsetzungen nach Ziffern 12.1,12.2 b.c., d der Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bei den einzelnen Bauanträgen im Bauschein als Auflage mit aufzunehmen.

3. Die Flächenbefestigungen von Einfahrten, Hofflächen und Gartenwegen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen mit offenen Fugen z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Betonpflaster u.a. - ausgeführt werden.
Die Versickerung von Dachflächenwasser kann auf dem Baugrundstücken erfolgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4. Meldepflicht nach § 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978.
Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundstätte entdeckt, so sind diese unverzüglich der Landesamt zu melden.
Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt eine Verlängerung dieser Frist festsetzt.

5. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch.
Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.
Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhen verbindlichen Bezugsdaten fest.

6. Grünbaugen
Auf die DIN 1045 wird hingewiesen.

VERFAHRENSDATEN

- Der Gemeinderat Rhodt u. Riettburg hat am 18.09.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, und am 18.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Ortsgemeinderat Rhodt u. Riettburg hat nach § 3 BauGB am 18.04.1991 den Bebauungsplanentwurf beschlossen und am 18.10.1990 öffentlich bekanntgemacht.
- Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10. - 29.11.1990 gemäß ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.10.1990 öffentlich ausgelegen.
- Die Öffentliche Auslegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Rhodt u. Riettburg am 13.04.1994 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats, von 13.07.1994 bis einschl. 12.07.1994 aufgrund des Bebauungsplanbeschlusses des Gemeinderates vom 13.04.1994 öffentlich ausgelegen.
Die Stellungnahmen der Bürgerschaft wurden am 12.07.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Während der Auslegung des Planentwurfs wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 12.07.1994 geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 12.07.1994 mitgeteilt.
- Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am 12.07.1994 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Text, als Satzung und die Begründung zu den Plan entschlossen.

1. Fertigung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Nr. 35-5000-1 vom 10.08.1994 Landau, den 18.08.1994
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
Baugenehmigung
Alfred Lutz
Regierungsrat

- Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt
BAD BERGZABERN, den 31.JUL.95
Ortsbürgermeister

- Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach § 12 BauGB am 15.11.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

BEBAUUNGSPLAN
"NEUGASSE"

DER ORTSGEMEINDE: RHODT UNTER RIETBURG

PLANUNG: PLANUNGSBÜRO HORN-BAU GMBH PFALZGRAFENSTR. 44 76887 BAD BERGZABERN

MITARBEIT BEIM GRÜNORDNUNGSPL.: minge-planungsbüro KÖNIGSTR. 45 76887 BAD BERGZABERN

BAD BERGZABERN, JULI 1990/MÄRZ 1994