



### PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 max. Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

Bauweise, Bauform, Bauweise (§§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsmittel (§§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Fahrrahn

Gehweg/ Landwirtschafsweg

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrten

Verkehrsberechtigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielfeld

Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Führen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sichtwinkel, von Bebauung frei zu halten

Anpflanzungen max. 0,8 m

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baul. Nutzung

max. Zahl der Vollgeschosse

GRZ

max. Traufhöhe

Bauweise

### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauVO) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihren größeren Treppenhäusern und einschließlich ihrer Untergeschosse sind bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Gropen, Nebengebäude und Stalldächer (§§ 11) Nr.4 BauGB, § 21a BauVO) Gruppen und Nebengebäude sind auf dem Baugrundstück zulässig. Gropen und Carports sind auf der Zufahrtsweg mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Stalldächer sind an den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig.

1.4 Sportplätze (§§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB) Die im Plan eingetragenen Einheiten werden verbindlich festgesetzt und sind Grundlage für die Herstellung der strassenbegleitenden Anlagen (einschließlich Fußwegen, Baumreihen, Straßeneinbauten), Kunstwerke können die Einfärbungen auch an anderen Stellen angelegt werden. Voraussetzung ist, dass strassenbegleitende Anlagen ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gesamtsituation der öffentlichen Verkehrsfläche nicht nachteilige Wirkung ausstrahlen und die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt werden dürfen.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 11) Nr.26 BauGB) Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungen Aufschüttungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenverkehrs sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Grundstücke unterhalb der Straßenebene (Graben) entlang der Grundstücksbegrenzung mit einer Breite von 30 cm erforderlich. Die Währungsflächen sind bis auf Höhe der Straßen und Wege zu auszurichten. Weiterhin ist festgesetzt, dass die südlichen Grundstücke, angrenzend an öffentliche Grünflächen in der Richtung der Erschließungsrichtung zu errichten sind, dass ein Gefälle von den Grundstücken zu den öffentlichen Flächen entsteht bzw. Öffnungen zu tieferliegenden Gebäuden mit einem Überflutungschutz von 30 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche auszugestatten sind.

1.6 Landschaftsrechtliche Maßnahmen (§§ 1) Nr.15, 20, 25 und 16 BauGB, § 8 Naturschutzgesetz) Die eingetragenen Flächen sind einzeln, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfärbungen oder Lehngrenzen fest sind. Ein Grundstück ist mindestens ein hochwasserfähiger Deichbau anzuführen. Die öffentlichen Flächen sind innerhalb des Planungsbereiches sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten voranzutreiben. Die eingetragenen Flächen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen. Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtfläche zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsbereiches sind durch Umwandlung von Ackerflächen in eine Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft in der Größe von 1400 qm über das Quartier der Gemeinde abgegrenzt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Kontingentschaft) innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches sind Maßnahmen der Gemeinde und der Bürger zu regeln.

1.7 Zahl der Wohnheiten (§§ 11) Nr.6 BauGB) Die Zahl der Wohnheiten wird bei Einzelhäusern auf 2 je Wohngebäude begrenzt, bei Doppelhäusern auf 1 je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte).

1.8 Flächen zur Vermeidung (§§ 11) BauGB) Zur Vermeidung der Flächenversiegelung ist zur Erhaltung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

1.9 Traufhöhen (§§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 BauVO) Baugrenze (Dachstuhl) für Traufhöhe ist der Schnittwinkel Außenkante Wand/ Oberfläche Dachstuhl - gemessen von der Oberkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt - in Gebäudemitte.

1.9.1 Traufhöhe bei Doppelhäusern (§§ 11) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauVO) Die Mindesttraufhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.10 Mindestgröße der Grundstücke (§§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 280 qm betragen.

2.0 Begründung der Genehmigungserfordernisse für Grundstücksflächen (§§ 19 BauGB) Die Teilung eines Grundstücks bedarf zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

3.0 Bauordnungsspezifische Festsetzungen (BauO) (§§ 19) BauGB, § 86 (1) BauO) 3.1 Dächer Alle Dächer werden für die baulichen Anlagen einschließlich Nebengebäuden und Gropen festsetzungsrechtlich festgesetzt. Für untergeordnete Bauwerke ist nach dem öffentlich zulässig. Die Dachneigung für Hauptgebäude darf 30° - 45° betragen. Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 30° festgesetzt. Ausnahmen: Die Abweichung von dieser Festsetzung (30°) ist nur möglich, wenn beide beteiligten Besitzer der Doppelhaushälften sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 30° - 45° einigen. Die Dachneigung ist mit einer aufliegenden Ebene auszurichten.

3.2 Nebengebäude und Gropen Die Nebengebäude und Gropen sind mit geneigten Dächern zu errichten und in Dachhöhe mit Material der Farbe wie die Hauptgebäude auszurichten. Begründet zulässig sind Carports in Holzkonstruktion, wenn diese mit Flachdach bedeckt werden. Die Errichtung eines Carports ist auch mit Flachdach möglich.

### 3.3 Dachbauten

Dachbauten sind - einschneitend bis zu 1/2 je Dachhöhe zulässig. Es sind pro Dachseite nur Dachbauten oder -einsneitend zulässig. Es ist nur ein Dachseitige je Dachseite zulässig.

### 3.4 Außenanlagen

Einfärbungen dürfen nur ab der Baugrenze errichten. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfärbungen freizuhalten. In besonderen Fällen (z.B. Eckverlängerung mit äußerer Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

### 3.5 Stellplätze

Private Stellplätze im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind im Obergeschossmaterial wie die öffentlichen Flächen zu gestalten.

### 4.0 Hinweise

4.1 Abstände Falls die Errichtungsunterlagen Abstände angeben, so ist die untere Beschränkung unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzufragen.

### 4.2 Anzeigebefreiung

Die Vergabe der Einheitspreise, in deren Liste die Errichtungsunterlagen, hat der Baubürger/Bauherr die ausstehenden Befreiungen vorzulegen, oder die erzielten Einheitspreise zu genehmigen. Die Befreiungen sind einträglich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Flächennutzungsplans vom 23.11.1978 (DNR 1978 Nr. 10, S. 145, S. 151) hinzuweisen. Derzeit ist jeder zu Tage kommende erzielbare Flächenwert unverzüglich zu melden. Die Fundamente so weit als möglich unverändert zu lassen und die Geplante möglichst sorgfältig zu sichern. Absatz 1 und 2 entbinden den Baubürger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landestier für Denkmalschutz.

### 4.3 Baugrenze

Die Festsetzungen der DIN 1054 sind zu beachten.

### 4.4 Eintragung zur Katastraltabelle

Im Besonderen ist für die im Rahmen Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Katastralgrenze der Ausübung der Waage empfohlen.

### 4.5 Bodenschutz bei Bauarbeiten

Der geneigte Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Bodenarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 19515 abzutrennen zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenveränderungen zu vermeiden (z.B. Hineinwurf). Der Verkehr des Bodens auf dem Baugrundstück (Lagerort) ist - soweit barometrisch zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden soll, sollte die Bodenveränderung des Bodens (Drohbauboden) angeordnet werden. Vor Anfang des Bodens sollen oberirdische Pflanzenreste durch Ähren entfernt werden. Humusartige Oberboden (Matschboden) und kulturliefer Unterdoben sollen beim Ausbau getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Ausbau ist auf sichere Belastungen (z.B. Blumentiere, Mülle, Abbruchmaterial, etc.) und einwandig zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Schäden oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhautes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzhöhe zu melden. Die Lagerung des humusartigen Oberbodens (Matschboden) sollte bis max. 20 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verschmutzung zu achten. Anlaufende Baustellenarbeiten (z.B. Füllen, Fortbau, etc.) sind nichtschwerer Baustoffe sind abzutrennen zu lagern und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllton, Baugeb., Abfallgebäude etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 BauO). Mauerwerk Baustoffe sind einer Wiederwertung zuzuführen (Recycling). Für nicht überbaute Flächen sind während der Baubereitenden Bodenveränderungen - verursacht z.B. durch häufige Befahren - auf das unbedingte No zu beschränken, ggf. sollen mechanische und/ oder physikalische Lockerungsmaßnahmen (Ertrocknen von Tonflächen wie z.B. Lössen, Pflügen und Bewässern) durchgeführt werden. Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

### 4.6 Begründerverpflichtung

Es sind der Bau von Zäunen zur Verwendung des anfallenden Grünschnittes empfohlen. Die Zäunen können für Brauchwasser und für Gülleabfluss genutzt werden.

### 4.7 Bodenversickerung/Grundwasser

Im Bereich der Planungsfläche ist ein Bodenausschuss notwendig und Wasserhaltung während der Bauphase. Bei nicht geschützter Gründung können durch Grundwasserabsenkung Bauarbeiten entstehen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Industrie- und Bauordnungsgesetz vom 22. August 1952 (BGB. I. S. 214) berichtigt durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. April 1953 (BGB. I. S. 214) berichtigt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2001 (BGB. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 18. Juli 2001 (BGB. I. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGB. I. S. 199).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzVO) vom 22. April 1952 (BGB. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGB. I. S. 199).

3. Bundesminderjährigengesetz (BMinG) vom 22. April 1952 (BGB. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGB. I. S. 199).

4. Paragrafenverordnung 1990 (ParagrVO) vom 18. Juli 2001 (BGB. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 18. Juli 2001 (BGB. I. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGB. I. S. 199).

5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 18. Juli 2001 (BGB. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGB. I. S. 199).

6. Landesminderjährigengesetz (LMinG) vom 18. Juli 2001 (BGB. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGB. I. S. 199).

7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 18. Juli 2001 (BGB. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGB. I. S. 199).

### VERFAHRENSVERMERKE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 10 BauGB) DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WERDEN MIT SCHREIBEN VOM 02.02.2002 BETROFFEN ANGEKUNDIGT WERDEN VON GEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM 27.02.2002 BEHANDELT.

BÜRGERGEMEINSCHAFT (§ 10 BauGB) DER GEMEINDERAT HAT AM 27.02.2002 DIE DURCHFÜHRUNG DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERTEILNAHME BESCHLOSSEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ANHÖRUNG WURDE VOM 14.03. BIS 18.03.2002 DURCHFÜHRT. ORT UND DAUER DER BÜRGERTEILNAHME SIND AM 02.02.2002 ÖFFENTLICH BEKANT GEWORDEN. DIE ERGEBNISSE ANGEKUNDIGT WERDEN VOM RAT IN DER SITZUNG AM 02.02.2002 BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 10 BauGB) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 20.12.2001 BIS 20.01.2002 AUFGEHANGEN. AUFGEHANGEN AUSZULESEN BEI DER GEMEINDERAT VOM 20.12.2001 ÖFFENTLICH BEKANT GEWORDEN. ORT UND ZEIT SEIT AUSLEGUNG SIND AM 12.12.2001 ÖFFENTLICH BEKANT GEWORDEN.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BETROFFEN. DIE BETROFFENEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WERDEN MIT SCHREIBEN VOM 18.12.2001 VON DER AUSLEGUNG BEKANTGEWORDEN. DIE WERDE DER AUSLEGUNG VORBEREITENDE MASSNAHMEN WERDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 06.12.2002 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS DER PRÜFUNG UND BEHANDLUNG DER VORBEREITENDE ANGEKUNDIGT WERDEN VON GEMEINDERAT, DIE BEZUG NEHMEND FÜR DIE VORBEREITUNG HAT. MITTEILT.

SATZUNGSBESCHLUS (§ 10 BauGB) DER GEMEINDERAT DER ÖFFENTLICHE BEBAUUNGSPLAN AM 06.12.2001 MIT DEN TEILWEISEN FERGEBNISSEN ALS SATZUNG I. V. M. DER SITZUNG VOM 06.12.2001 (GESAMTBEZUG) BAUSCHRIFTEN NACH § 88 LBO BESCHLOSSEN.

HENMT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGERTET. KAPITEL NR. 18, 19, 20, 21

PAUL GRIEBENMEISTER

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH § 10 (1) AM 10 (1) AM MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

### GEMEINDE KAPSWEYER "IN DEN KERRÄCKERN" BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSETZUNG

NACH §§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 LBO

TEILAUHEBUNG "BEBAUUNGSPLAN OST" FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 161/3, 160/3, 3928/1, 3925/1 UND 3929/4

RECHTSFESTSETZUNGEN M 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000 046-002

PLANUNG: DRP.-ING. R. PROLL PFEIFFERSTR. 2 76227 KARLSRUHE TEL: 0721/464740 FAX: 0721/462781

PROJEKTBEARBEITUNG: DRP.-ING. C. DÖRRWÄCHTER DATUM: 06.03.2002

PROJEKT-NR. 233-55