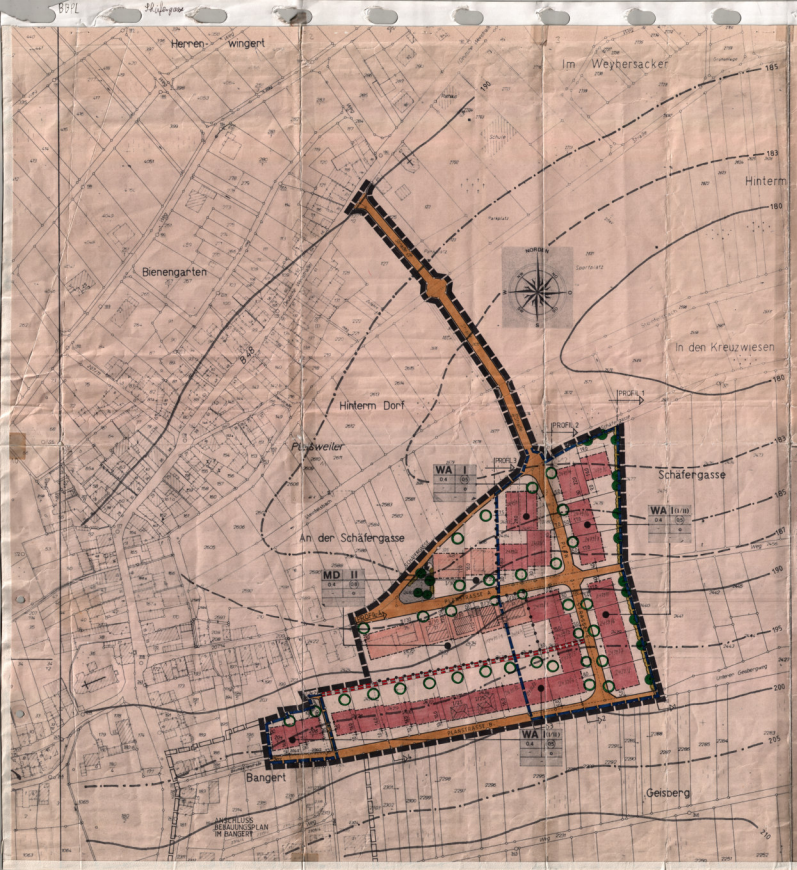

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte in Rahmen der Obergeschossen Flächen und der I.BauO festgesetzt.

2. BEGINN DER ERSCHLIESSUNG DES GEBIETES
Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die örtliche Abwasserbeseitigung durch den Verbindungssammler zur Gruppenkläranlage Erlenbach gewährleistet ist.

3. ANZAHL DER WOHNUNGEN
Nördlich der Planstraße B sowie östlich und westlich der Planstraße C dürfen die Gebäude gemäß § 4 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

4. GARAGEN
Garagen sind 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Die Ausnahme nach § 31 Bundesbaugesetz ist hiervon zulässig. Zusammengefaßte Garagen sind einheitlich in Dachform, Außenmaterial und Schäftgebäude zu errichten.

5. NEBENANLAGEN
In Plangebiet zulässig, jedoch im WA-Gebiet nur innerhalb der Gebäudeform flächen.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Höhenlage des OK-Erdgeschoßfußbodens bezogen auf OK-Straße, bestimmt die untere Bauaufsichtsbehörde aufgrund der baulichen Form, Class Fläche (Querprofile 1 - 4) sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7. SICHTDREIECK
An Straßeneinmündungen und Abbiegungen darf die Einfriedigung in Bereichen von 15,00 m, gemessen von Ende der Abrundungsradien, 0,80 m Höhe nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Straßenkrone.

8. LEITUNGSRECHT
Das in Plan eingetragene Gas- und Leitungsrecht wird zu gunsten der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen und das Pflanzen von Bäumen, Hecken, ist auf den ausgewiesenen Leitungsrecht untersagt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

9. DACHGESTALTUNG
a) Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachneigung 25° - 35°.
b) Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zulässig.

10. DACHEINDECKUNG
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in rotbraunem Material ausgeführt werden.

11. GEBÄUDEHÖHEN
Zur Talseite hin darf die Gebäudehöhe von OK festgesetzten Gebäude bis OK-Decke Ober den Erdgeschoß 8,00 m nicht überschreiten.

12. GELÄNDEVERLAUF
Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

13. GESTALTUNG
a) Äußere wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.
b) Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

14. EINFRIEDIGUNGEN
a) Einfriedigungen sind nur als Holzzäune oder als lebende Zäune gestattet. Die Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten.
b) Pläne für die Einfriedigung sind mit dem Bauantrag des Hochbauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

15. PFLANZGEBOT
a) Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesen Gründe sind keine gewerblichen

hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.
b) Die Pflanzung eines, meinen auf jeden Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungsstrassen erfordern.
c) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandeingrünung durch eine Eintragung in Baumpflanzabstand von 5,00 m Breite aus mindestens einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.

16. SCHUTZMASSNAHMEN
Die Anlage und Unterhaltung der vorgeschriebenen Grünordnungsmaßnahmen, die in Bebauungsplan bzw. in textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die wildsicherstelle Befriedung ist in der, der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEGRÜNDUNG

Die Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen hat in der Sitzung des Gemeinderates am 01.03.1978 die II. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schäfergasse" beschlossen.

LAGE DES PLANGEBIETES
Der räumliche Geltungsbereich wird bezreszt:
Im Norden: durch die Schäfergasse und die P. 46
Im Osten: durch die Flächen der Landwirtschaft
Im Süden: durch die Flächen der Landwirtschaft
Im Westen: durch das Baugebiet "Bangert" und die bebaute Ortslage.

TOPOGRAPHIE
Das Plangebiet liegt an einem Nordhang.

FLÄCHENNUTZUNG
Für das Plangebiet besteht im westen, der mit Verfügung vom 01.01.1970 genehmigte Bebauungsplan "Schäfergasse". In diesem Plangebiet wurden bereits zahlreiche Bauvorhaben errichtet. Das übrige Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung sind im Privatbesitzen.

KLEINKLIMA
Siehe Landschaftspflanzenplanung für die Region Rheinpfalz - Raum Südpfalz.

PLANUNGSURSACHEN
Nach der Teilnahmeplanung ist Pleisweiler-Oberhofen mit den Funktionen "wohnen", "Landwirtschaft" und "Erholung" eingestuft worden.
Für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen sind weitere Bauflächen notwendig, um den derzeitigen Einwohnerstand zu halten.
Des weiteren wird die Ortsgemeinde beim Wohnen im Badorferfalle zusätzliche Entlastungsfunktionen für Bad Bergzabern übernehmen.
Auch aus der Verringerung der Belegungsdichte entsteht weiterer Bedarf an Baugelände.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Für den Raum der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan zum Teil als Bauflächa dargestellt. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung als Bauflächa im Plan ausgewiesen.

STÄDTEBAULICHE GLIEDERUNG
Die Bebauung steht allgemein des freistehende Einfamilienhaus vor. Dies entspricht den Bauwünschen der Bevölkerung. Durch die Ausrichtung der baulichen Anlagen nach den Geländeverhältnissen, sowie die aim- bis zweigeschossige Bebauung ist eine befriedigende Einbindung in den vorhandene Ortsbild zu erwarten.

VERKEHR
Durch die Verlängerung der Planstraße C in nördlicher Richtung auf B 48 werden die innerörtlichen entlasten Verkehrsverhältnisse entlastet und das Baugebiet gut erschlossen.
Eine weitere Anbindung zum Ort ist durch die Schäfergasse und die Baugartenstraße gegeben. Darüber hinaus wird das Gebiet von den Planstraßen A, B und C erschlossen.

LANDESPFLEGE
Die Durchführung des Plangebietes erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In Übrigen soll die anstehende Geländeschaft in dieser exponierten Lage durch

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WR REINES WOHNGEBIET
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD DORFGEBIET
MI MISCHGEBIET
MK KERNGEBIET
GE GEWERBEGEBIET
SO SONDERGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GFZ GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- U. HÖCHSTGRENZE
B-III BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE
o OFFENE BAUWEISE
ED NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
HD NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
b1 BESONDERE BAUWEISE
b2 BESONDERE BAUWEISE
b3 BESONDERE BAUWEISE
BAULINIE
BAUGRENZE
ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ÖFFENTL. EINRICHTUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SCHULE
KIRCHL. DIENSTE
SOZIALE ZWECKE
SPORTL. ZWECKE

VERKEHRSFLÄCHEN
GEPFLEGTE VERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTL. VERKEHRSFL.
FUSSGÄNGERBEREICH
WOHNSTRAßE
FUSSWEGE + FUSSGÄNGERBEREICH
RADWEG
ÖFFENTL. PARKPLÄTZE
EINBAHNST.
EINBAHNSTRAßE
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VER- UND ENTSORGUNG
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
ELEKTRIZITÄT
GAS
WASSER
ABWASSER
APPEL
ÖBERIRDISCHE VERSORGUNGS-LEITUNG
UNTERIRDISCHE VERSORGUNGS-LEITUNG

GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
FREIBAD
FRIEDHOF

WASSERWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN
WASSERRECHTZUGEHÖRIGE

LAND- U. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN
LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHE
FORSTWIRTSCHAFTL. FLÄCHE

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTS-PFLEGE
ANPFLANZUNGSFLÄCHEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFL.-BEDS. ZB.
BAUM, EBENE ADD. 2.3 BÄUME IN KOMPLEXEN UND IN STRAßENRÄUMEN
STRÄUCHER
ERHALTUNGSBINDUNG
ERHALTUNGSFLÄCHE VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ERHALTEN ZB.
BAUM
STRÄUCHER
ERHALTUNGSBINDUNG
UMGRENZUNG VON SCHUTZ-GEBIET UND OBJEKT
NATURDENKMAL

DENKMALSCHUTZ, SANIERUNG
UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
SANIERUNGSSATZUNGSGEBIET
UMGRENZUNG DES SANIERUNGS-GEBIETES
ZU ERHALTENDES GEBÄUDE IN VERBINDUNG MIT FESTGELEGTEN SANIERUNGSZIELEN
ZU BESEITIGENDES GEBÄUDE IN VERBINDUNG MIT FESTGELEGTEN SANIERUNGSZIELEN

SONSTIGE PLANZEICHEN
FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
ZWECKBESTIMMUNG
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GEMEINSCHAFTSGARAGEN
GGA
GARAGEN DER EINWOHNER
FLÄCHE FÜR GEBIETSVERSORGUNGSANLAGEN
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTFLÄCHE)
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STÜTZMAUER
GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEB. PLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
BEST. WOHNGEBÄUDE MIT FESTSETZ. GESCHOSSZAHL, DACHFORM
BEST. NEBENGEBÄUDE
ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

PLANZEICHEN, DIE KEINE FESTSETZUNGEN SIND
GEPL. KÜNFTIGE BEST. GRUNDST. GRENZE
AUFGEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
FLURSTÜCKSNUMMER
KÜNFTIG WEGF. BZW. KÜNFTIGE ÄNDERUNG

BAUM- U. STRAUCHARTEN ZUR AUSWAHL

1. FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND
SCHLEHDORN (Prunus spinosa) — PFAFFENHÜTCHEN (Euonymus europaeus)
SCHWEDISCHE MEHLBEERE (Sorbus intermedia) — GEMEINE HEKENKIRSCHE (Lonicera xylosteum)
HARTRIEGEL (Cornus sanguinea) — HEISTERSTRAUCH (Rhamnus frangula)
HASEL (Corylus avellana) — WEGDORN (Rhamnus catharticus)
EINGRIFFLIGER WEIßDORN (Crataegus monogyna) — ROSEN (Rosa canina)
SCHWARZ-HOLLUNDER (Sambucus nigra) — ZB. RUBUS (Brombeer-sorten)
SCHWEDISCH-I. (Viburnum opulus / lantana) — SPINDELBAUM (Evonymus europaeus)
GEMEINER LIGUSTER (Ligustrum vulgare) — FORSYTHIE (Forsythia intermedia)
LIGUSTER (Ligustrum vulgare) — u.a.

2 BÄUME
2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL.
BERGAHORN (Acer pseudoplatanus) — TRAUBENEICHE (Quercus petraea)
SPITZAHORN (Acer platanoides) — ROTBUCHE (Fagus sylvatica)
FELDAHORN (Acer campestre) — STIELEICHE (Quercus robur)
WINTERLINDE (Tilia cordata) — WALNUß (Juglans regia)
SOMMERLINDE (Tilia platyphyllos) — SCHWARZPAPPEL (Populus nigra)
SPITZAHORN (Acer platanoides) — SILBERPAPPEL (Populus alba)
u.a. Obstbaumsorten

2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL.
FELDAHORN (Acer campestre) — BIRKENARTEN (Betula pubescens / verrucosa)
MEHLBEERE (Sorbus aria) — ELSBEERE (Sorbus torminalis)
MEHLBEERE (Sorbus intermedia) — ZIERKIRSCHE (Prunus)
EBERESCHE (Sorbus aucuparia) — TRAUBENKIRSCHE (Prunus padus)
VOGELBEERE (Sorbus aucuparia) — TAUBENKIRSCHE (Prunus avium)

2.3 BÄUME IN VORGÄRTEN UND IM STRASSENRAUM
BERGAHORN (Acer pseudoplatanus)
SPITZAHORN (Acer platanoides)
FELDAHORN (Acer campestre)
BAUMHASEL (Corylus colurna)
BAUMPAPPEL (Populus canescens)
TRAUBENEICHE (Quercus petraea)
OSTELBEERE (Sorbus intermedia)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:
1. §§ 1, 2 u. 8, 9, 9a, 10, 30, 33 und 125 des Bundesbaugesetzes i.d. Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1757)
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981-PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833 und 834.)
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz i.V. mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974. (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 53) in der jeweils gültigen Fassung.

- DER GEMEINDE-/ STADTRAT Pleisweiler-Oberhofen HAT AM 2.1. Juni 1983 DIE AUFSTELLUNG ANDERUNG/ ERWEITERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 23. Juni 1983 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
- DIE ORTSGEMEINDE / STADTRAT Pleisweiler-Oberhofen HAT NACH § 2a, Abs 2 BBauG AM 21. Juni 1983 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 5. Juni 1985 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM 24. Juni 1985 DURCHGEFÜHRT.
14. Juni 1985
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 15. Juli 1985 BIS EINSCHL. 16. August 1985 AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE-/ STADTRATES VOM 14. Juni 1985 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 26. Juli 1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
- WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE-/ STADTRATES VOM 11. Juni 1986 BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 16. Juni 1986 MITGETEILT.
- DER GEMEINDE-/ STADTRAT HAT NACH § 10 BBauG AM 03. Juni 1986 DEM BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

Pleisweiler-Oberhofen, DEN 03. Juni 1986
(ORTSBÜRGERMEISTER U. DIENSTSIEGEL)

- GENEHMIGUNGSVERMERK — FERTIGUNG
Genehmigt
Az. 610-1 Pl
Landau, 23. Juni 85
Amtsrat
V. FERTIGUNG
Grünstadt, 23. Juni 85
- DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBauG SIND AM 26. Juli 1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
26. Juli 1985
AUSFERTIGUNG DES AMTLICH GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES
Pleisweiler-Oberhofen, DEN 03. Juni 1986
Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen
Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10000

BEBAUUNGSPLAN »IN DER SCHÄFERGASSE«
(1. ÄNDERUNG U. 1. ERWEITERUNG)
DER ORTSGEMEINDE
PLEISWEILER-OBERHOFEN

062-003

DATUM	31.07.1985
BEARB. GEZ	RÜCHLER
GEPR.	K.
MST.	1:1.000
PROJ/ NR	BZA 86
BLATT NR	3
BLATT GR	157/60

KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE
BAUABTEILUNG
K.K. K.Bl.