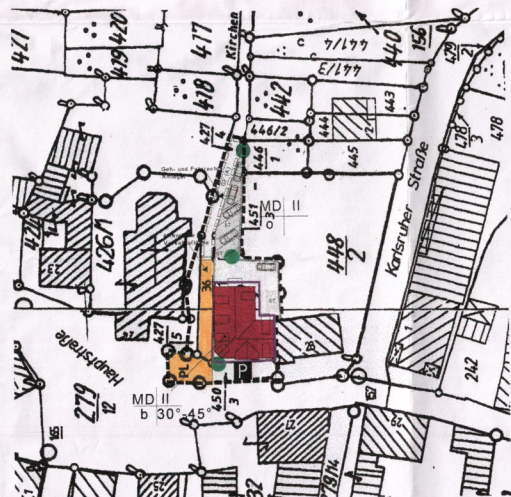
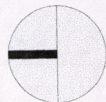


Lageplan: M.:1500



Neubau

A. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- Die Garagen dürfen erst 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum, oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück errichtet werden.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Flächen zugelassen.

B. Gestalterische Festsetzungen

- Garagen an der Grundstücksgrenze haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der Nachbargebäude anzuschließen. Die Gebäudeformen sind umlaufend in gleicher Höhe durchzuführen, sofern nicht das Garagendach in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen ist.
- Dachneigungen:
 - Alle 1-geschossigen Wohngebäude im Dorfgebiet (MD) sind mit Satteldächern von 30°-45° Dachneigung zu versehen. Kniestocke sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m, jeweils gemessen von Oberkante Geschosshöhe bis Oberkante Fußplatte zulässig.
 - Alle 2-geschossigen baulichen Anlagen im Dorfgebiet (MD) sind mit Satteldächern von 30°-45° zu versehen. Kniestock bis 0,90 m und Dachaufbauten in Form von Einzel- oder Doppelsäuben sind zulässig.
- Die Einfriedungen sind gegen die Straße und im Bereich des Bauwuchs, sowie im Vorgrabenbereich nicht höher als 1,50 m anzulegen.
- Äußere Hängelieferungen aus glasertem Material sind unzulässig.

C. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Interesse einer städtebaulichen Einflügung und zur Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzepts des den bestehenden und das Plangebiet umschließenden Bebauungsplans bestimmt, werden nach § 22 Abs. 4 BauNVO besondere Bauweisen festgesetzt.

Besondere Bauweise b: Die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

D. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetz (BauGB) in der Neufassung in der derzeitigen Fassung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 214)
- Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 488)

- Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBO) in der Fassung vom 09. Dezember 1999
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 988), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Landespflegegesetz (LPfUG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 70 BS 79:1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes, vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz (GemO) in der jeweils gültigen Fassung
- Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1980, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes (Inv.-WohBauG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 488)

Begründung
Anlaß und Ziel des Bebauungsplans

Anlaß:

Der gültige Bebauungsplan "Süd" 5. Änderung schreibt die offene Bauweise vor. Aufgrund der bereits vorhandenen Grenzbebauung auf der Flst.-Nr. 448/2 ist im Rahmen der offenen Bauweise eine sinnvolle Bebauung der Flst.-Nr. 448/2 nicht möglich. Um eine städtebaulich verteilte und dennoch ausreichende Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen ist es erforderlich für diesen Bereich eine besondere Bauweise festzusetzen.

Vorhaben- und Erschließungsplan für die Bebauung der nachfolgend genannten Flurstücke. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 448/2 soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden, hierzu muß die im Bebauungsplan vorgegebene offene Bauweise infolge der bereits bestehenden Grenzbebauung für die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 449/2 und 448/2 modifiziert und durch die besondere Bauweise festgesetzt werden. Der Bebauungsplan mit der Flst.-Nr. 448/2 soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden, hierzu muß die im Bebauungsplan vorgegebene offene Bauweise infolge der bereits bestehenden Grenzbebauung für die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 449/2 und 448/2 modifiziert und durch die besondere Bauweise festgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung des Flst.-Nr. 448/2 sollen auf dem Nachbargrundstück mit der Flst.-Nr. 451/3 errichtet werden, gleichzeitig muß der angrenzende Wirtschaftsweg mit der Flst.-Nr. 427/4 zur Erschließung der vorgenannten Grundstücke als öffentliche Straße ausgebaut werden.

Ziel:

städteliche Entwicklung, Schaffung neuer Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die rechtliche Grundlage für die Bebauung der vorgenannten Grundstücke zu schaffen und die bestehende Diskrepanz zwischen Planfestsetzung und bestehender Bebauung zu regeln.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger eingereichten Vorhabens- und Erschließungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen. Zwar werden die derzeit geltenden Nutzungsabgrenzungen eingehalten, jedoch stellt der zur Zeit maßgebliche Bebauungsplan aufgrund der vorgegebenen offenen Bauweise in Verbindung mit der bestehenden Grenzbebauung und der fehlenden Erschließung für den beschriebenen Planbereich keine ausreichende Grundlage zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung der vorgesehenen Bebauung dar.

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach hat in seiner Sitzung am 27.05.1999 gem. § 12 I.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.1999 beteiligt (§§ 3 Abs. 2, § Abs. 1 I.V.m. 12 BauGB). Doreen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.09.1999 behandelt.
- Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 27.05.1999 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat vom 15.07.1999 bis einsch. 20.08.1999 öffentlich ausgestellt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 20.09.1999 behandelt.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 20.09.1999 gem. § 10 Abs. 1 I.V.m. § 12 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBO beschlossen.

5. Ausgefertigt:
Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach

Schweigen-Rechtenbach, 23. Sep. 1999, 5. Fertigung

(großer)
Ortsbürgermeister

6. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 23. Sep. 1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verfahrensdaten

Zeichenerklärung:

- MD Dorfgebiete
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- O offene Bauweise
- b besondere Bauweise (siehe Abschnitt C)
- Baugrenze
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
- Aufzubauende Grundstücksgrenze
- Bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung, Geschosshöhe und Dachneigung
- Bestehende Nebengebäude
- Zum Abbruch vorgesehene Gebäude und -Teile
- ST Private Stellplätze
- 250 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
- Öffentliche Parkfläche
- Bäume
- Einfahrt
- überbaubare Fläche
- Geh- und Fahrrecht (Privat)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen der besonderen Bauweise

Projektbezogener Bebauungsplan Hauptstraße mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Projekt: **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Zahnarztpraxis** 071-009

Projekt-Nr.: Flurstück: 448/2 Gemarkung: Schweigen-Rechtenbach Datum: 11.07.1999

Bauherr: **Herkommer Bauträger GmbH** im Kurtalcenter-76887 Bad Bergzabern Plannummer: **A4.15**

Bauleiter: **Lageplan mit Festsetzungen M.:1500** Bearb. Nr.: TB

Sichtvermerk: Bauherr: Monat: M.:1500

Ingenieurbüro für Bowesen
Bismarckring 14, 76887 Bad Bergzabern, Tel.: 06343/939158 - Fax: 06343/939159