

BEBAUUNGSPLAN "BIRKENWEG, ÄNDERUNG I" IN DER ORTSGEMEINDE SELCHENBACH

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH - BAUGB - UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - I.V.M § 2 Abs. 5 BAUGB**
- 1.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 1.1.1** Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschloßbodens baulicher Anlagen (OKFF-EG) mindestens 0,20 m und darf höchstens 1,00 m, gemessen von der Mitte des auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Wohngebäudes, über Oberkante Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
- 1.1.2** Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken darf OKFF-EG der baulichen Anlagen höchstens 0,50 m, gemessen von der Mitte des auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Wohngebäudes, über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- 1.1.3** Von den Festsetzungen der Punkte 1.1.1 und 1.1.2 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO ausgenommen.

BEGRÜNDUNG

Zur vereinfachten Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan "Birkenweg" vom 16.06.1994 (Tag des Inkrafttretens). Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB; Schreiben der Kreisverwaltung Kusel vom 01.06.1994, Az.: 62/610-13/Selchenbach 1.

Die Planänderung betrifft:

a) Verringerung der GFZ von 1,2 auf 0,8.

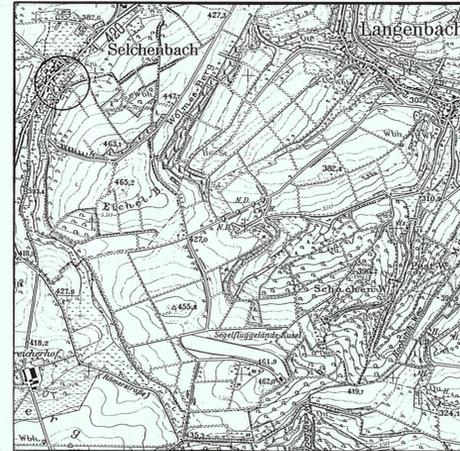
b) Die beiden Straßenbäume an der Planstraße im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches sowie die beiden ausgewiesenen 2,0 x 2,0 m großen Grünflächen entfallen. Die genannten Grünflächen werden in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) umgewandelt.

c) Festsetzung einer Bezugsgröße für die einzuhaltenden Mindest- und Maximalangaben für die Höhenlage baulicher Anlagen.

Die vorliegende vereinfachte Änderung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit der Überarbeitung der Planung soll die Verständlichkeit verschiedener Festsetzungen erhöht und eine Anpassung an die bestehende städtebauliche Situation erreicht werden.

Ferner wird die GFZ von 1,2 auf 0,8 reduziert, da durch die II-Geschossigkeit der Bebauung eine GFZ von 1,2 in der Praxis nicht realisierbar ist.

Die übrigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt. Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB, da die Grundzüge der Planung unangefastet bleiben. Es sind nur die betroffenen Grundstückseigentümer anzuhören. Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.



LAGEPLAN

Plangebiet

M 1:25.000

Auszug aus den topographischen Karten, Blatt-Nr. 6509, St. Wendel



Die Aufstellung dieses Änderungsplanes erfolgte nach § 13 BauGB.
Die Verfahrensbeteiligung der Eigentümer der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke sowie der berührten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 233 BauGB (neue Fassung) und § 13 (1) BauGB (alte Fassung) durchgeführt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 18.11.1998 gemäß der Durchführungsverordnung (DVO) zu § 27 GemO und den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des § 27 GemO.

Kusel, den 04.12.1998
Verbandsgemeindeverwaltung
-Baubteilung-
im Auftrag
(Raaß)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichnerverordnung - PlanzV90 - 1990

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO
- 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 18 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO sowie § 2 Abs. 4 LBauO
Zwei Vollgeschosse Höchstgrenze, zzgl. Dachgeschoss
- 3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.1 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG**
Dachgeschossausbau zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.3 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- 3.4 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- 3.5 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE, FIRSTRICHUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.6 BESTEHENDE GEBÄUDE**
Mit Hausnummer
- 3.7 DACHNEIGUNG**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 7 LBauO
- 4 VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.1 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN**
- 4.2 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**
- 4.3 ÖFFENTLICHER FUSSWEG**
- 4.4 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**
- 5 GRÜNFLÄCHEN**
- 5.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- 6.2 ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

WA	II+DG
GRZ 0.4	GFZ 0.8
ED	28-48°

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat von Selchenbach hat in seiner Sitzung am 23.07.1996 die Änderung des Bebauungsplanes "Birkenweg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
- Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke sowie den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde durch Bekanntmachung im "Geschäftsanzeiger" vom 20.05.1998 gem. § 233 BauGB (neue Fassung) und § 13 Abs. 1 BauGB (alte Fassung) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
- Innerhalb der vorgegebenen Frist bis zum 19.06.1998 gingen keine Anregungen und Bedenken beinhalten. Stellungnahmen ein.
- Der Ortsgemeinderat von Selchenbach hat am 05.10.1998 den Bebauungsplan "Birkenweg, Änderung I" mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 233 BauGB (neue Fassung) und § 10 BauGB (alte Fassung) i.V. mit § 24 GemO).
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Selchenbach, 09.10.1998

Selchenbach, 04.11.1998

Kusel, 20.11.1998

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.11.1998 ortsblich bekanntgemacht worden (§ 233 BauGB (neue Fassung) und § 12 BauGB (alte Fassung)). In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 215 a BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



- 7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- 7.2 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE**
Mit Flurstücksnummer
- 7.3 MASSANGABE IN METERN**
- 7.4 HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHE ÜBER NN**
- 7.5 HOLZSTEG ZUR FUSSLÄUFIGEN BACHÜBERQUERUNG**

Projekt:
BEBAUUNGSPLAN "BIRKENWEG, ÄNDERUNG I" IN DER ORTSGEMEINDE SELCHENBACH

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Selchenbach

66871 SELCHENBACH

Inhalt:
Änderungsplan Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

Planung:
Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung
WALTER SCHRÖER Dipl.-Ing. (FH)
Heinrich-Heine-Straße 3a Baumholderstraße 15
66714 WALDMÖHR 66629 FREISEN
Tel. 06373/9146-0 Fax 8146-29 Tel. 06855/1768 Fax 998778

Datum	Aug. 92	Zeichen	M 1:500	Anlage	01	Blattgröße	559x776
Aufgenommen	Aug. 92	Schröder W.					
Bearbeitet	Apr. 98	Sinnwe C.	Waldmohr, 16.10.1998				
CAD-Kartographie	Apr. 98	Wachowski J.				Blatt Nr.:	Projekt Nr.:
Geprüft	Okt. 98	Sinnwe C.	(Unterschrift)			01	92/00695L