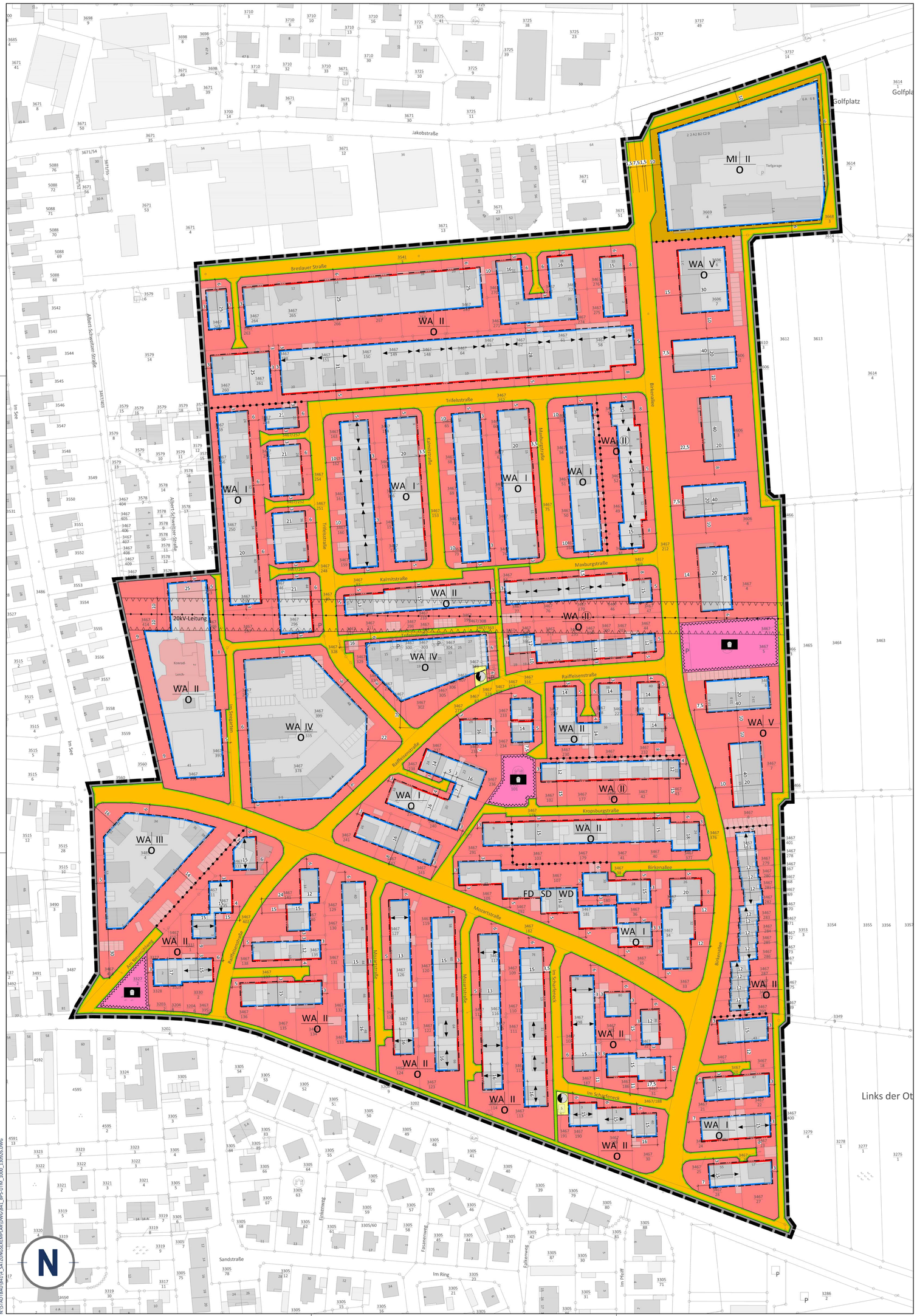
BEBAUUNGSPLAN "OST",
ÄNDERUNGSPLAN XI, ORTSGEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
   - I — Zahl der Vollgeschosse
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
   - (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
   - IV / V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
   - Baulinie
   - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
   - Überbaubare Grundstücksflächen
   - Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone*

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA | I
Bauweise		o

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach

4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
   - Flächen für Sport- und Spielanlagen
   - Zweckbestimmung: Spielanlagen
6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
   - Versorgungsflächen
   - Zweckbestimmung: Umformerstation
8. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
   - 20kV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
15. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - 12 — Maßangaben in Meter
   - Rechter Winkel bei Baugrenzen
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
16. **Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
   - 2 — Öffentliche Gebäude mit Hausnummer
   - 40 — Wohngebäude mit Hausnummer
   - Wirtschaftsgebäude
   - Grundstücksgrenze
   - 3467 / 190 — Flurstücksnummer

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche und gestalterische Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO
   Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen.
2. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt bei:

eingeschossig	GRZ = 0,4	GFZ = 0,5
zweigeschossig	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
dreigeschossig	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
vier- und fünfgeschossig	GRZ = 0,4	GFZ = 1,1

3. An den geplanten Straßeneinmündungen in die L 509 sind Sichtwinkel mit Schenkellängen von jeweils 45 auf 20 m anbaufrei zu halten, die Bepflanzung darf die Höhe von 1,00 m, gemessen von Straßenkrone, nicht überschreiten, die Einzäunung die Sicht nicht behindern.
4. Soweit die Grundstücke an die L 509 angrenzen, ist entlang der klassifizierten Straße eine lückenlose Einfriedigung zu errichten. Unmittelbare Zuwegungen zur L 509 von den angrenzenden Grundstücken sind keinesfalls gestattet.
   Diese haben ausschließlich über die geplanten und noch zu errichtenden Wohn- und Stichstraße zu erfolgen.
5. Garagen dürfen erst 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden.
6. Garagen an den Grundstücksgrenzen haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen. Die Gesimsausbildungen sind umlaufend in gleicher Höhe durchzuführen.
7. Sockelhöhen dürfen von Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Straßenkrone nicht höher als 1,00 m angelegt werden. (Bezugspunkt ist die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in der Geländemitte).
8. Dachneigungen:
   a) Vier- bis fünfgeschossige Gebäude dürfen höchstens eine Dachneigung von 15° erhalten. Dachüberstände sind unzulässig, Kniestöcke sind verboten.
   b) In der mit FD, SD und WD bezeichneten Bauzone sind Gebäude mit Flach-, Sattel- und Walmdächern zulässig.
   c) Alle zweigeschossigen Gebäude sind mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach von 25° bis 45° zu versehen. Kniestöcke sind unzulässig.
   d) Alle dreigeschossigen Gebäude sind mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach von 25° bis 45° zu versehen. Kniestöcke sind unzulässig.
   e) Eingeschossige Gebäude, außer es sind Flachdächer zulässig, sind mit Satteldächern oder Walmdächern von 15° bis 45° zu erstellen. Kniestöcke sind bis zu 1,00 m zulässig.
   f) Dachaufbauten sind im gesamten Baugebiet bei geneigten Dächern zulässig.
   g) Bei den Grundstücken Plan-Nr.: 3467/203 und 3467/204 sind Flachdächer und geneigte Dächer von 15° bis 35° zulässig.
9. Einfriedungen:
   a) Bei den Baugrundstücken mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung sind Einfriedungen unzulässig. Die Grundstücke sind gegen den Verkehrsraum mit Rasenbordsteinen abzugrenzen.
   b) Bei allen übrigen Gebäuden im WA, WR und MI sind Einfriedigungen gegen die Straße und im Bereich des Bauwichs sowie im Vorgartenbereich nicht höher als 1,00 m anzulegen.
9. Fassadengestaltung:
   Äussere Wandverkleidungen sind in glasiertem Material oder grellen Farben nicht zulässig.
10. Auf den Grundstücken nördlich der Trifelsstraße dürfen auf der der Straße zugewandten Seite bis zu einer Gebäudebreite von 50 % der bestehenden Wohngebäude und bis zu einem Abstand von 5,00 m bzw. 8,00 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt, Anbauten (Wohnhauserweiterungen, Wintergärten) errichtet werden.
    (Plan-Nr. 3467/57, 3467/58, 3467/61, 3467/62, 3467/63, 3467/64, 3467/148, 3467/149, 3467/150, 3467/151, 3467/198)

Hinweise:

1. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jedes Baugrundstück je ein Kinderspielplatz anzulegen, der bei Bezugsfertigkeit benutzbar ist.
2. Die Bauanträge bzw. die Bauantragsunterlagen für alle Vorhaben auf den vom Schutzbereich der 20kV-Leitung berührten Grundstücke sind dem Energieträger zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.
3. Das anfallende Niederschlagswasser von den Anbauten soll soweit als möglich versickern (in Grünflächen, offene Mulden) oder anderweitig (Zisternen) verwendet werden.

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV)**
  Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Mai 2013 (GVBl. S. 139).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Verfahrensvermerke § 13 a BauGB

Beschluss des Gemeinderates	23.01.2013
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am	07.03.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB)	16.04.2013
Frist zur Stellungnahme bis	22.05.2013
Behandlung der Stellungnahme im Rat	06.06.2013
Benachrichtigung über Ratsbeschluss	26.07.2013
Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	18.04.2013
Auslegung nach § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom	22.04.2013
bis	22.05.2013
Anregungen und Bedenken	ja
Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat	06.06.2013
Beschluss des Gemeinderates über die erneute Offenlage	06.06.2013
Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt am	01.08.2013
Erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB vom	12.08.2013
bis	23.08.2013
Anregungen und Bedenken	nein
Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat	03.09.2013
Mitteilung über die Beschlussfassung mit Schreiben vom	25.09.2013
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	03.09.2013
Ausfertigung	Offenbach, den 14.10.2013
	Axel Wassyl Bürgermeister
Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am (Rechtsverbindlichkeit)	17.10.2013

WIR PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW & PARTNER

BEBAUUNGSPLAN

Projekt/Maßnahme/Objekt
BEBAUUNGSPLAN " OST ", ÄNDERUNGSPLAN XI
ORTSGEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH

Auftraggeber
ORTSGEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH

Inhalt
BEBAUUNGSPLAN

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
VATTER 04/13	STREY 04/13	1 : 1000	0.97/0.89	841-BP-Se

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Änderungen gem. Beschlussvorlage	VATTER / STREY	25.07.2013
b	Verfahrensvermerke ergänzt	MÜLLER / STREY	26.09.2013

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de

N:\STADTBAU\BA314_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\841_BPS-UTM_1000_130926.DWG