BEBAUUNGSPLAN "IM DAMM ÄNDERUNG 1" IN DER ORTSGEMEINDE PFEFFELBACH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 - 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

2 WO

1.2 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden = 2 We

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO

GFZ 0,8

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO

I

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 18 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 LBauO
I Vollgeschoß Höchstgrenze (vgl. Planzuweisung)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED °

3.1 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER 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 Abs. 3 BauNVO

3.3 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE
FIRSTRICHTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

25-48°

3.4 DACHNEIGUNG

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

WP

4.1.1 WENDEPLATZ (WP) MIT FREIHALTEZONE

R8.00

4.1.2 RADIUS IN METER

4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UNS ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Hausanschlußleitung

7. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ÖG

7.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PG

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB

8.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

8.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
§ 9 Abs. 7 BauGB

334/2

9.2 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE
(Mit Flurstücksnummer)

9.3 BESTEHENDE GEBÄUDE
(ggf. mit Hausnummer)

9.4 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

10.00

9.5 MASSANGABE IN METER

340.00

9.6 HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE IN M ÜBER NN

339.97

9.7 HÖHENANGABE IN METER ÜBER NN

9.8 BÖSCHUNG

9.9 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

PG1, PG2

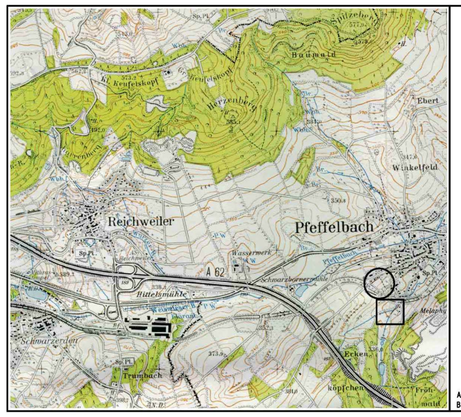
9.10 NUMMERIERUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

9.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

9.12 FÜLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

LAGEPLAN

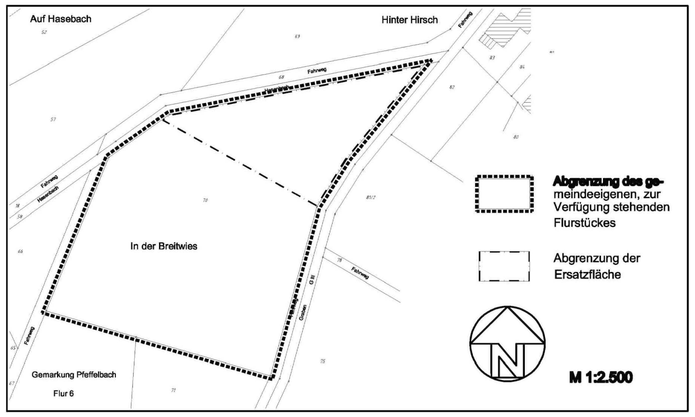


Plangebiet

Lage der Ersatzfläche

M 1:25.000

Auszug aus der Topographischen Karte
Blatt 6449 Freisen



Abgrenzung des gemeindeeigenen, zur Verfügung stehenden Flurstückes

Abgrenzung der Ersatzfläche

M 1:2.500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Punkt 1.5.1 der Textlichen Festsetzungen wird geändert und erhält folgende Fassung:

Stellplätze, Garagen, Carports, Schuppen, Stützmauern und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, (§23 Abs. 5 BauNVO) wobei einschränkend die Garagen nicht zwischen der öffentl. Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. Baugrenzenflucht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden dürfen. Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen können hierauf angerechnet werden.

Die restlichen Festsetzungen bleiben bestehen und gelten unverändert weiter.

BEGRÜNDUNG ZUR PLANÄNDERUNG

1. Lage, Größe und planerische Situation des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Damm" hat eine Größe von rund 1,2 ha. Das Gebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Pfeffelbachs an einem süd-südostexponierten Hang. Sowohl nördlich, östlich als auch südlich des Plangebietes befinden sich Teile der bebauten Ortslage. Nach Westen schließt sich eine relativ hohe und steile Böschung der ehemaligen Bahnlinie, dem jetzigen Fritz-Wunderlich-Radweg, an.

2. Angestrebte Bebauung sowie Ziel und Zweck der Planänderung:

Die Änderung beschränkt sich auf die Flurstücke 357, 358, 359 und 360 an der Straße "Im Damm". Die Baugrenze wird hier um 7m in nordwestliche Richtung verschoben. Um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke in schwierig zu gestaltender Hanglage zu erzielen, wird die private Grünfläche der Grundstücke 357 u. 358 seitlich verlagert. Eine hangseitige Bebauung in den rückwertigen Grundstücksbereichen und Orientierung eines Freisitzes zur Grünzone hin werden erleichtert.

3. Ökologische Rahmenbedingungen:

Die im Nordwesten ausgewiesene 6 m breite private Grünfläche (PG 2) im rückwärtigen Bereich zweier Grundstücke wird verschmälert und durch einen 6 m breiten Grünstreifen an der Seite des äußeren Grundstückes , am westlichen Rand des Plangebietes, ergänzt, Dieser ist mit Heckenkomplexen und hochwertigen, standortgerechten Bäumen zu gestalten und mit einem Laubbaum-Hochstamm nach Pflanzliste als Solitärbaum an der Wendeanlage der Erschließungsstraße abzuschließen.
Pro Grundstück sind zwei Laubbäume anzupflanzen.
Die geringfügige Verkleinerung der Fläche wird durch einen zusätzlichen Baum kompensiert. (PG 2 vorher 294 m², jetzt 286 m²)
Die Verbindung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wirkt sich positiv auf die vernetzende Funktion in Bezug auf Arten- und Biotopschutz aus.
Zum Beitrag einer ökologisch sinnvollen Kreislaufwirtschaft sollte sowohl der Oberboden als auch der restliche Aushub weitestgehend im Plangebiet zur Geländemodellierung verwendet werden.

M 1:500

BAUVORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN "IM DAMM ÄNDERUNG 1" IN DER ORTSGEMEINDE PFEFFELBACH

AUFTRAGGEBER:
Ortsgemeinde Pfeffelbach
66871 Pfeffelbach

BAUTEIL:
Bebauungsplan Änderung 1

BEBAUUNGSPLAN

MEGARON ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT
BRENNEISER + FETZER
Trierer Straße 36, 66869 Kusel
Telefon (0 63 81) 8 08 88
Telefax (0 63 81) 99 39 11
info@megaron-architekten.de

ENTWURFSVERFASSER:

MABSTAB: 1 : 500
BLATT-NR.: 1
INDEX:
PROJ.-NR:
GEZEICHNET: J.Fehrenz
DATEI: B-Plan 1-2019
DATUM: 09.04.2019