Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„ An der Ziegelstraße „

IN ENKENBACH-ALSENBORN

INHALTSVERZEICHNIS:

Blatt 1 : **Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Blatt 2 : **Landespflegerische Begleitplanung**
Blatt 5 : **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 86 Abs. 6 LBauO Rh.-Pf.)**
Blatt 6: **Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**
Blatt 8: **Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke**

Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.(1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1.1 BauGB)
Entsprechend dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung wird das Baugebiet „An der Ziegelstraße" im Sinne des § 6 BauNVO als „Mischgebiet" festgesetzt. Gemäß BauNVO §1 (5) werden die nach BauNVO
§ 6 (2) zulässigen
Zif.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
Zif.6 Gartenbaubetriebe; Zif.7 Tankstellen; Zif.8 Vergnügungsstätten;
nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1.1 BauGB)
Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens 0,8 betragen. Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs.2-5 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf max. 1 begrenzt, wobei die max. Traufhöhe 5 m und die Firsthöhe 10 m nicht überschritten darf
Als Bezugspunkt an der Traufe gilt die Schnittlinie zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung, jeweils am höchsten Fassadenabschnitt gemessen, die Firsthöhe wird OK. Firstzeigel gemessen.
Jedem Bauantrag ist ein prüfbares Straßen-Hausprofil beizufügen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
Für den Bebauungsplanbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 der BauNVO.

Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
Die Stellung der Hauptbaukörper wird nicht vorgeschrieben.
Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen und die Festlegungen der LBauO § 8 bestimmt.

Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1.3 BauGB)
Die Grundstücksgrößen sollen im allgemeinen mindestens 400 qm groß sein, mit Ausnahme zweier vor dem Wendehammer in dem südöstlichen Bereich liegenden Grundstücke, deren Mindestgröße 260 qm betragen soll.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von max. 10 m entlang der Nachbargrenze gemessen, zulässig. Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)
Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,00 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein. Unabhängig davon ist auf jedem Grundstück zusätzlich ein Besucherparkplatz vorzusehen.

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1.11 BauGB)
Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszuweisen, d.h. als Erschließungsstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau ohne Bürgersteig. Die Ausgestaltung dieses verkehrsberuhigten Straßenzuges wird in einem späteren Detailplan festgelegt.

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1.13 BauGB)
Zum Zwecke der Verlegung einer Hauptwasserleitung wird auf dem derzeitigen Grundstück Fl.Nr. 704 entlang der Grenze zu Fl.Nr. 816/11 bis zu dem geplanten Wendehammer eine 1,50 m breite Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasserwerkes der Verbands- bzw. Ortsgemeinde eingetragen.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)
Die oberirdischen, nicht überdachten Stellplätze sind in wassergebundener Schotterdecke, mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1.25 a BauGB)
Im gesamten Planungsgebiet ist bei Begrünungsmaßnahmen landschafts- und standortgerechte Vegetation zu verwenden. Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind unverbindlich. Zwingend einzuhalten ist jedoch die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume. Die Grundstücksflächen südlich der Planstraße sind an ihrer Süd-Süd-Ostseite in einer Tiefe von mind. 1,0 m mit standortgerechten Laubhölzern einzugrünen (z.B. Hainbuche)

Landespflegerische Begleitplanung

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

1.1. Planungen und Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1.1 Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt

1.1.1.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen
Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur auf Fahrspurbreite geschlossen befestigt werden. Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

1.1.1.2 Versickerung
Anfallendes Oberflächenwasser von Terrassen ist flächig zu versickern oder Gartenteichen zuzuleiten.

1.1.1.3 Wasserrückhaltung
Zur Zurückhaltung von Oberflächenwasser und dessen späterer Verwendung zur Grünflächenbewässerung ist das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestauffangvolumen von 2,50 cbm zu sammeln. Die Überläufe von Zisternen sind an Rigolen zwecks Versickerung zuzuleiten oder in Gartenteichen zum Verdunsten zu bringen.
Darüber hinaus wird die Installation von Tanks für die Brauchwassernutzung empfohlen.

1.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Begrünungen

1.1.2.1 Bäume mit variablem Standort zweiter Ordnung
Der Standort der eingetragenen Bäume ist variabel.
Die Anpflanzung muß jedoch sinngemäß im räumlichen Bezug der Planvorgabe stehen. Die ausgewiesene Stückzahl ist die anzupflanzende Mindeststückzahl.
Für diese Anpflanzung ist nur eine Baumart aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

1.1.2.2 Anpflanzung von Feldgehölzen als freiwachsende Hecke
Anlang der Grundstücksgrenzen in südlichen Plangebiet sind Feldgehölze zur freien Landschaft hin anzupflanzen.
Die Anpflanzung ist zumindest einreihig vorzunehmen.
Es sind ausschließlich Straucharten aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

1.1.3 Gehölzartenliste, Pflanzgrößen

1.1.3.1 Bäume zweiter Ordnung, in der Anzuchtsform als Hochstamm
Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn, schmalkronige Sorte
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

1.1.3.2 Sträucher und leichte Heister in der Anzuchtsform als Junggehölze

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind. Die Zusammensetzung der Arten muß unter pflanzensoziologischen Aspekten erfolgen und dem speziellen Standort entsprechen.

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus aveillana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

1.1.4.2 Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen zu Grunde zu legen sind:

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

Sträucher und leichte Heister
Bei der gereihten Gehölzanpflanzungen sind die höher werdenden Arten mindestens als zweimal verschulte Heister zu pflanzen.
Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.3 Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und LBauO Rh.-Pf. § 86 Abs. 6)

Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBauO)
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Bei Doppel- und Kettenhäusern sowie aneinandergebauten Garagen sind gleiche Dachneigungen einzuhalten.
Die Dachflächen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen und müssen mind. 20 Grad bzw. höchstens 45 Grad betragen.
Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig und dürfen in der Summe der Einzelflächen 10 % der Dachfläche nicht übersteigen. Desweiteren müssen sie mind. 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.
Die Bezugsgröße für die Dachaufbauten bildet die Aufsatzfläche der Dachaufbauten und der Dachschräge des Hauptgebäudes.
Bei der Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot oder braun zu verwenden.

Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBauO)
Für die Außenwände sind nur heller Putz, Naturstein, helles Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs.8 BauGB)

1 Allgemeines
Das künftige Bebauungsgebiet "An der Ziegelstraße" schließt sich südöstlich an die Bebauung des Ortsteils Enkenbach an und bildet den Ortsrandabschluß im südöstlichen Bereich des Ortsteils Enkenbach. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teilbereich der Gemarkung "Klosterfeld" und ist in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3 Planungsgrundsätze und Planungsziele
Das neue Baugebiet mit seinen vorgesehenen Bauplätzen bildet im wesentlichen eine Abrundung der Ortslage im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Enkenbach. Die geplante Erschließungsstraße ist als Sackgasse mit Wendehammer vorgesehen und wird an die bereits ausgebaute Ziegelstraße angebunden.

Der abrundende Charakter des Neubaugebietes entspricht auch den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Abschnitt bereits Mischgebiet aus. Die Trassenführung der zukünftigen Ortsumgehungsstraße (L 395) ist gegenüber früheren Planungen nunmehr näher zur Bahnlinie hin verlegt,womit eine Bündelung von Verkehrsadern verbunden ist, so daß eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes durch zusätzlichen Verkehrslärm nicht zu erwarten ist.

Die Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde ist nach wie vor sehr groß. Um der weiteren Nachfrage Rechnung zu tragen und zur Arrondierung der Ortsbebauung wurde der Bebauungsplan erstellt.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird der Gebietscharakter als „ Mischgebiet"gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Die Bebauung stellt den Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft her. Die offene Bauweise sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Feldflur hin, sollen diese städtebauliche Einbindung erzielen.

Höheneinschränkungen bei den Gebäuden, Dachformen und Materialien sollen diese Einbindungsgedanken stützen und eine ortstypische Bebauung gewährleisten.
Dieser Gestaltungsgedanke umfaßt auch die Nebengebäude, die in Größe, Form und Gestaltung den traditionellen Stilelementen der Altortlage entsprechen sollen.

Für die verkehrsmäßige Erschließung ist eine Sichtstraße mit Wendehammer in verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen.

Die Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt in Anlehnung an die "Empfehlung für die Anlegung von Erschließungsstraßen -EAE 85". Die genaue Ausgestaltung und Möblierung des Straßenraumes bleibt einer Detailplanung überlassen und soll in Abstimmung mit den Anliegern erfolgen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist nach Inkrafttreten desselben vorgesehen. Die hierfür notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen sind durch plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 550 000.- DM geschätzt.
Die Erschließungsmaßnahme erfolgt durch die Erschließungsgemeinschaft.
Die Kosten werden auch von der Erschließungsgemeinschaft intern umgelegt.
Soweit Erschließungskosten der Verbandsgemeinde oder der Ortsgemeinde anfallen, so werden diese nach den entsprechenden Beitragssatzungen umgelegt. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen werden in Übereinstimmung mit der Verbands- bzw. Ortsgemeinde durchgeführt. Nach Fertigstellung der Maßnahme wird sie der Verbands- bzw. Ortsgemeinde gewidmet.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BAUNVO)
TH. MAX. 5,00	TRAUFHÖHE AB OK STRASSE	(§ 16 (2) NR. 4 BAUNVO)
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 17 BAUNVO)
GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 17 BAUNVO)
20°- 45°	Dachneigung	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1.2, BauGB, §§ 22,23 BAUNVO)

- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 u. ABS. 6 BauNVO)

- STRASSENGEBRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a u. ABS. 6 BauGB)
- BEST. HAUPTGEBÄUDE
- BEST. NEBENGEBÄUDE
- VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT FLURSTÜCKSNUMMER (633)
- BÄUME GEPLANT (SIEHE LANDESPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG)
- MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN

M = 1 : 10 000

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. Nov. 1986
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil diesem Bebauungsplan beigefügt.

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat hat am ..*03.02.1993*.. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

2.0 Der Beschluß diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ..*10.03.1993*.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3.0 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..*25.08.1994*.. am Bebauungsplan beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). ..*06.03.1996*..

4.0 Die Beteiligung der Bürger wurde am ..*25.07.1994*.. vom ..*25.07.1994*.. bis ..*08.08.1994*.. in Form ..*einer öffentlichen Auslegung*.. durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

5.0 Der Gemeinderat hat am ..*22.11.1995(*)*.. die Annahme und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom ..*19.08.1997(*)*.. bis einschließlich ..*18.09.1997(*)*.. öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..*12.08.1996(*)*.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..*15.08.1995(*)*.. von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen ..*0(1*)*.. Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ..*12.11.1997(*)*.. geprüft wurden.
Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen hervorgebracht haben, mit Schreiben vom ..*28.11.1997(*)*.. mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

**) 2. Offenlage*

6.0 Der Gemeinderat hat am ..*12.11.1997*.. diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Enkenbach-Alsenborn, den ..*15.01.1998*..

Ortsbürgermeister

7.0 Anzeigevermerk (§ 11 BauGB)

I. Fertigung
Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbedenken,
Az.: 5.61610-1310 KL. Enkenbach
Kaiserslautern, den 21. Feb. 1998
Kreisverwaltung
i.A.
gez.:
(Karl-Ludwig Kuschel)

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.
Enkenbach-Alsenborn, 06.03.1998
(Rolf Müller)
Verbandsgemeinderat

8.0 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..*11.03.1998*.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.

Enkenbach-Alsenborn, den ..*12.03.1998*..

Ortsbürgermeister

9.0 Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens - oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§ 216 BauGB).

Die Jahresfrist beginnt am.....und endet am .....

Bebauungsplan

„An der Ziegelstrasse"

Enkenbach-Alsenborn