BEBAUUNGSPLAN

"IM WOLFSGARTEN"

IN

ENKENBACH-ALSENBORN

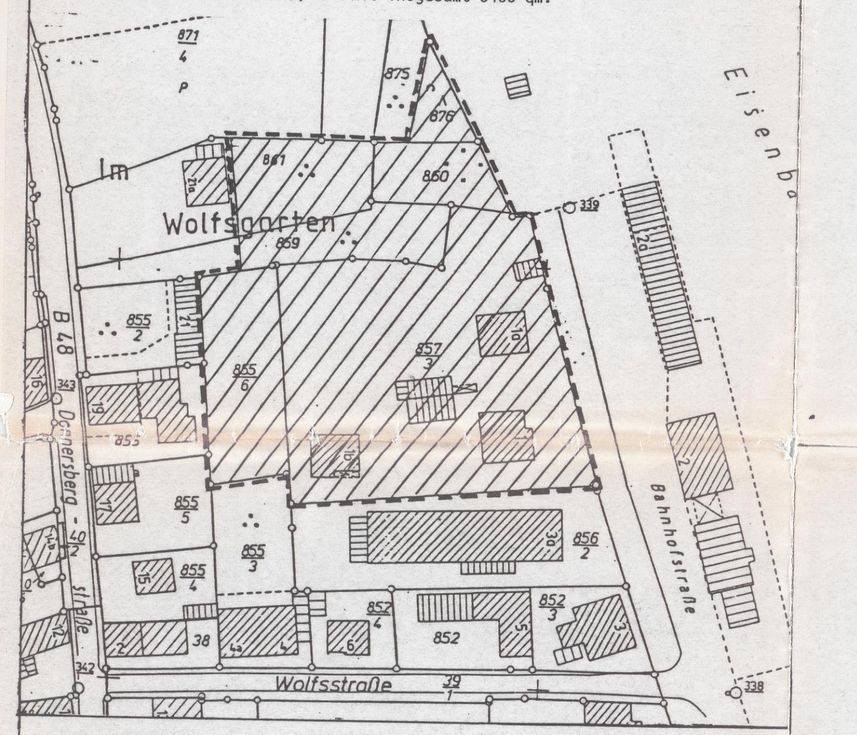
Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im Ortsteil Enkenbach. Es grenzt in östlicher Richtung an das Ende der Bahnhofstraße. Verkehrliche Anbindungen zur Wolfstraße im Süden und zur Donnersbergstraße im Westen bestehen nicht. Das Plangebiet umfaßt das Anwesen der Bahnhofstraße 1 mit den bestehenden Gebäuden Haus-Nr. 1, 1a, und 1b, sowie Teile des Anwesens Donnersbergstraße 21 a.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Flußstücke Nummer 855/6, 857/3, 859 (hiervon Teilbereiche), 860, 861 (hiervon Teilbereiche), 876 mit insgesamt 6400 qm.



3. Einfügung in die Gesamtplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Erschließung des großflächigen rückwärtigen Bereichs durch eine Straße mit Wendehammer wird eine Nutzung als Mischbaufläche ermöglicht. Die gemischte Bauweise soll im Bebauungsgebiet erhalten bleiben.

4. Planungsanlaß

Das Anwesen Bahnhofstraße 1 wurde von der Erbengemeinschaft Weber-Doms/Keller als Gesamtverkauf angeboten. Auf Anfrage einer Bebauung des rückwärtigen Bereichs bei der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde vom Bauausschuß angeregt, das Anwesen Kirch in den Bebauungsplan einzubeziehen. Die Grundstückseigentümer Baumgarten/Kirch/Wenzel beabsichtigen im Zuge der freiwilligen Umlegung die Grundstücke gemäß der nebenstehenden zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes in Parzellen zu unterteilen. Gerade im Bereich Enkenbach-Alsenborn besteht eine große Baulandnachfrage, da Enkenbach-Alsenborn zu den Mittelzentren um Kaiserslautern zählt.

5. Beteiligte Grundstückseigentümer

a) Baumgarten Karl
Uhlandstr. 29
6753 Enkenbach-Alsenborn

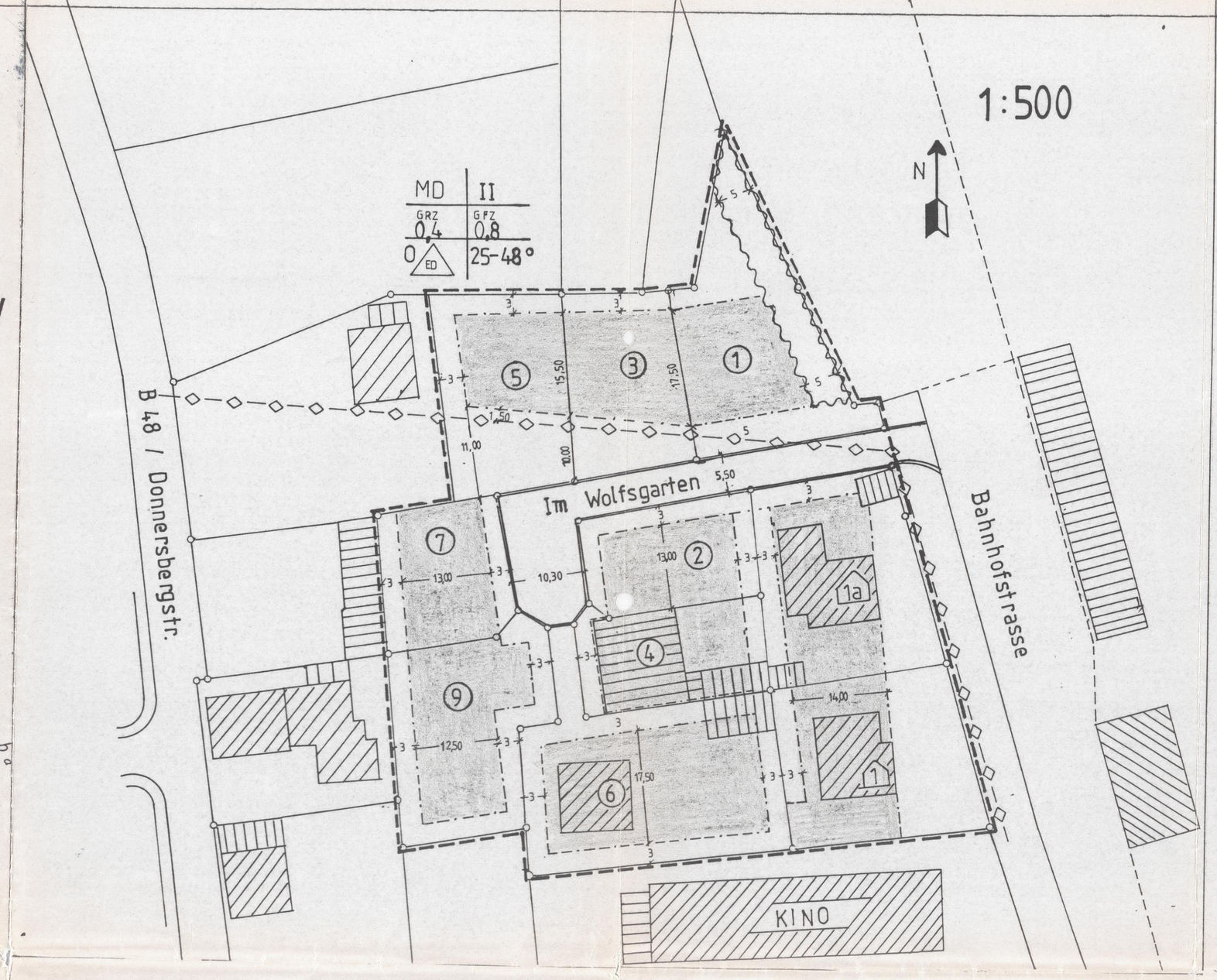
b) Kirch Friedrich
Donnersbergstraße 21 a
6753 Enkenbach-Alsenborn

c) Wenzel Jürgen
Ludwig-Wolker-Str. 5
6753 Enkenbach-Alsenborn

6. Planungsziele

Die Freifläche des Plangebietes hat durch die zentrale Lage in Enkenbach-Alsenborn gute Voraussetzungen. Mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Enkenbach bietet sich die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel geradezu an. Zusätzlich kann durch die Nähe zur Ortsmitte bei der Wohnnutzung von einer guten Versorgungsausstattung ausgegangen werden.

Eine räumliche Ausweitung von Enkenbach-Alsenborn in den Außenbereich ist nur begrenzt möglich. Zudem würden weitere Freibereiche am Ortsrand durch eine Bebauung belastet. Mit der Erschließung des großflächigen Geländes wird eine Baulücke im innerörtlichen Bereich geschlossen.



Mit einer der Umgebung angepaßten Bebauungsform wird das Planungsgebiet eine Bereicherung für das Ortsbild in diesem Teil darstellen. Zielgruppe für dieses Vorhaben sind die ortansässigen einkommensschwachen und mittleren Schichten, was durch die Parzellierung in Flächen von 375 - 700 qm zum Ausdruck kommt.

7. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der einzelnen Grundstücke erfolgt über eine neu zu schaffende Straße mit Wendehammer im Anschluß an die Bahnhofstraße. Diese soll als Spielstraße gekennzeichnet werden. Als Straßenbelag soll ein graues Parkett-Betonpflaster verlegt werden, wobei die Bürgersteige in rot abzugrenzen sind.
Der Ablauf des anfallenden Regenwassers erfolgt über eine Mittelrinne. Der Wendehammer entspricht den Vorschriften EAE 1985. (Empfehlung für Anlagen von Erschließungsstraßen). Die im Kurvenbereich angeordnete Pflanzinsel dient als Standort einer Straßenlampe und Auflockerung des Wendebereichs.

Die Straße wird nach Abschluß der Maßnahme an die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn kostenlos übergeben. Gleichzeitig gehen die Ver- und Entsorgungsleitungen an die zuständigen Werksabteilungen über.

Der Kanal wird im Trennsystem verlegt (Schmutzwasser und Regenwasser). Das Regenwasser muß auf den einzelnen Grundstücken in Sickerschächte oder Regenwassersternen geleitet werden.

8. Bürgerbeteiligung

Die angrenzenden Bürger sind gemäß der beigefügten Erklärungen über den Bebauungsplan informiert worden und machen keine Einwendungen geltend.

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

a) Auswirkungen auf die Umwelt
Mit der Neuschaffung der Straße und der Überbauung mit neuen Wohngebäuden entsteht eine unvermeidbare Beeinträchtigung im Naturhaushalt. Als Ausgleichsfläche für Flächenversiegelungen und Funktionsänderungen wird das Flurstück Nr. 469 Gemarkung Ochsental in Enkenbach-Alsenborn mit ca. 2000 qm zur Streuobstwiese mit Feuchtbiotop umgewandelt.

b) Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse
Durch die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen in der Ortsmitte werden unwirtschaftlichen Aufwendungen zur Erschließung neuen Baugeländes in den Außenbezirken vermieden, da die bestehenden Erschließungsanlagen besser ausgenutzt werden. Mit der Möglichkeit der Bebauung durch ortsansässige Bauwillige bleiben bestehende nachbarschaftliche und familiäre Bindungen gewahrt.

10. Planverwirklichung

Die Realisierung des Bebauungsplans soll möglichst umgehend erfolgen.

11. Kosten der Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Erschließung des Bebauungsgebietes werden von dem Grundstückseigentümer Wenzel getragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

-- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen sind in Hausmitte zu bemessen und werden als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dacheindeckung definiert.
Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis max 1/4 der Baukörperlänge und maximal 1,50 m Tiefe zugelassen.

-- NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

-- STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage und ein Stellplatz nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.

-- ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT UND LANDESKULTUR

Der Uferstreifen entlang des Klosterbaches ist von jeder Bebauung und Auffüllung im Interesse eines gefahrlosen Hochwasserabflusses, einer ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Gewässerunterhaltung, sowie der Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen ökologischen Funktionen des Gewässers und seiner unmittelbaren Umgebung freizuhalten.

-- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland, vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind vornehmlich Laubgehölze zu verwenden.

-- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESEMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

An den Gebäuden sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster und -türen) zu treffen. Ansprüche aufgrund von Lärmbelästigungen werden nicht anerkannt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

-- DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- bzw. gegeneinandergestellte und versetzte Pultdächer auszuführen. Krüppelwalmdächer als Sonderform von Satteldächern sind zulässig. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch) und haben zwischen 25 Grad und 48 Grad zu betragen, mind. 25 Grad und höchstens 48 Grad.
Dachaufbauten sind auf maximal 10 % der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelfläche der jeweiligen Dachaufbauten (Gauben) darf max. 4,0 qm betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei der Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden, andere Materialien sind unzulässig.

-- FASSADEN

Die Verkleidung der Außenwandflächen ist vorzugsweise mit Putz, Natursteinen, Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) oder Holz auszuführen. Verkleidungen aus Kunststoffen sind unzulässig.

-- EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m einschließlich 0,5 m Sockel zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus Maschendraht nicht statthaft. Notwendige Stützmauern aufgrund der Topographie sind grundsätzlich zulässig.

-- GELÄNDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Sichtbare Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,50 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, sind unzulässig.
Böschungen dürfen eine max. Neigung von 1:2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenen Böschungsfuß nicht überschreiten. Werden Stützmauern angeordnet, so dürfen sie nicht höher als 1,50 m sein.
Sind höhere Abstützungen erforderlich, so sind die Mauern gestaffelt anzulegen.

Enkenbach-Alsenborn, den 24.6.93

Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Rieger
Ortsbürgermeister

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dez. 1986 (BGBl. S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBl S. 307)

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Lager- u. Nebengebäude
- Bestehende Grenzpunkte
- Grundstücksgrenzen
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- (1) Haus-Nummer "Bahnhofstraße"
- 1 Haus-Nummer "Im Wolfsgarten"
- Bestehender Kanal
- Uferstreifen
- Überbaubare Grundstücksfläche

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

max. 2 — Vollgeschosse (§ 17 BauNVO)

TH 10,0 m — Max. Traufhöhe über Fahrbahn (§ 16 Abs.3 BauNVO)

25 - 48° — Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung

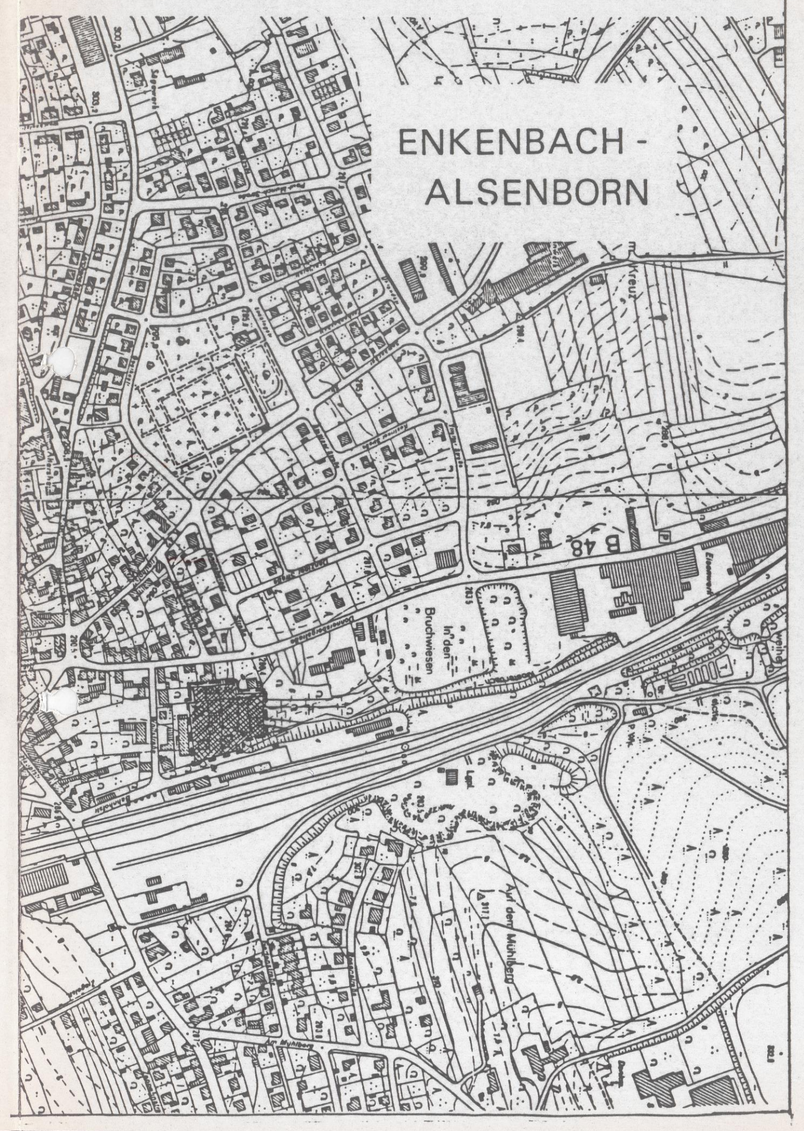
O — Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG und § 22 BauNVO)

Aufgestellt:

Enkenbach-Alsenborn, den _____

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Verfahrensvermerke

1. Der Ortsgemeinderat hat am 22.05.91 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 19.06.91 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

3. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde ~~am .....~~ in Form eines Informationsgespräch durchgeführt. Die Einverständniserklärungen der Anlieger sind in der Anlage beigefügt.

4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 04.07.91 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).
~~...~~ dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 16.09.91 geprüft wurden. ~~Das Ergebnis~~ der Prüfung ~~wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.~~

5. Der Gemeinderat hat am 16.09.91 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBauG).

Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 02.12.91 (Arbeitstag) bis einschließlich 09.01.92 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBauG)

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.11.91 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 a Abs. 6 Satz 2 BBauG)

Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.91 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 a Abs. 6 Satz 3 BBauG).

Während der Auslegung gingen ~~...~~ 1 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 22.04.93 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 26.04.93 mitgeteilt (§ 2 a Abs. 6 Satz 4 BBauG).

6. Der Ortsgemeinderat hat am 22.04.93 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 5 LBauO).

Enkenbach-Alsenborn, den 24.06.93

Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Rieger
Ortsbürgermeister

Fertigung

Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az: 61/610-18/10 Enkenbach.
Kaiserslautern
01. Juli 1993
Kreisverwaltung
A
Conrad

7. Genehmigung ~~Baurecht~~ für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach der LBauO (§ 11 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 5 LBauO und § 147 Abs. 3 BBauG).

Die Genehmigung wurde mit/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).

8. ~~Der Ortsgemeinderat hat am ..... die durch Auflagen in der Genehmigungsverfügung geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBauG i. V. mit §§ 11 und 6 Abs. 3 BBauG).~~

9. Die Genehmigungen dieses Bebauungsplanes wurden am 24.07.93 i. V. 08.93 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 5 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBauG).

Enkenbach-Alsenborn, den 28.09.93

Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Rieger
- Ortsbürgermeister -

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Enkenbach-Alsenborn, 16.07.1993

Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

(Müller)
Ortsbürgermeister