



Bebauungsplan

„Im Wässerling Teil A“

Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3)

BEBAUUNGSPLAN "IM WÄSSERLING"

M. 1:10000

DER GEMEINDE KALKOFEN

I. Fertigung

Bebauungsplan "Am Wässerling" Gemeinde Kalkofen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BBAuG; Erster Abschnitt - BauVO)**
 - Gliederung (§ 1 Abs.2 BauVO)**
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. Nov. 1968, BGBl. I, S. 1237, mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).
 - Ausnahmen (§ 1 Abs.4 BauVO)**
Die nach § 4 Abs.3 Ziffer 3 und 5 der BauVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BBAuG und § 12 BauVO)**
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Werden zu diesen Stellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden bei gleichzeitiger Anordnung eines Einstellplatzes. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,00 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauVO)**
Nebenanlagen sind bei der Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,00 m zulässig, auf den im Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BBAuG; Zweiter Abschnitt - BauVO)**
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauVO maßgebend. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoss - eintreten, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBAuG in Verbindung mit § 17 (5) BauVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.3. und 1.4. sind zu beachten.
- Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BBAuG)**
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossfußboden - wird mit max. 0,60 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücke und an der vorderen Gebäudekante, bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über der gemessenen Erdreich in der Mitte der Grundstücke und an der rückwärtigen Gebäudekante zu ermitteln.
- Freiflächen (§ 9 (1) 10 BBAuG)**
Die in der Planurkunde ausgewiesenen Freiflächen sind als Gärten oder Wiesen anzulegen. In der Vorgartenszone ist ein hochwüchsiger Baum einheitsicher Art zu pflanzen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BBAuG)**
 - Bei den eingeschossigen, einschiffeligen oder talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 25° betragen; der Bau eines Kniestockes und Dachaufbauten sind unzulässig. Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer zugelassen. Für die Nebenanlagen und Garagen sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zulässig.
 - Außenanstrich**
Verblendungen der Außenflächen mit glasierten Material, sowie auffallenden Putzmustern und grellen Farben sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen entlang der Straße sind bis auf den Hausgrund zurückzunehmen. Die offentliegenden Flächen dürfen von der Straßenseite her auf 2,00 m Höhe mit Rasen oder bedeckenden Pflanzen bepflanzt werden (Höhe der Einfriedigung max. 1,00 m). Die Höhe der Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken darf 1,20 m nicht überschreiten und ist nur als lebender Zaun oder Maschendrahtzaun zulässig. Wenn es das Gelände erfordert, sind Stützmauern in Beton bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. 1:10000



ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
II ALS HÖCHSTGRENZE ZWEI GESCHOSSE
BEBAUUNG BEI HANGSEITE
HANGSEITIG ZWINGEND
TALSEITIG: HÖCHSTGRENZE
- BAUWEISE**
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GRZ-GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ-GESCHOSSFLÄCHENZAHL
OFFENE BEBAUUNG ALS EINZELHAUSBEBAUUNG
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
 - FIRSTRICHTUNG
 - BESTEHENDE UND NEUE GRENZEN
 - AUFZUEBENDE GRENZEN
 - BAUGRENZEN
 - GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
 - 260 HÖHENLINIE MIT METERANGABE ÜBER NN
 - BAUMPFLANZUNG
 - A 1 BAUABSCHNITT
 - B 2 BAUABSCHNITT
 - 25° DACHNEIGUNG
 - U MSPANNPUNKT PFALZWERKE
 - BAUVERBOTZONE ABGEG. (P)
 - MD DORFGEBIET

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.1.75 durch den Gemeinderat Kalkofen beschlossen.

Kalkofen, den 14.1.78
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 10.4.78 bis einschl. 9.5.78 aufgelegt. Ort u. Dauer wurde am 31.3.78 bekannt gemacht. Bedenken und Anregungen sind keine eingegangen.

Kalkofen, den 14.8.78
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 11.5.78 gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.

Kalkofen, den 14.8.78
Ortsbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK DER KREISVERWALTUNG

— UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE —
Genehmigt Teil A

mit Verfügung vom 1. FEB. 1979
AZ 410/73

1. FEB. 1979
Kreisverwaltung Donnersbergkreis
— Untere Bauaufsichtsbehörde —
In Ausfertigung

KIRCHHEIMBOLANDEN, DEN 28.1977

KREISVERWALTUNG BAUAMT

Ausfertigungsverfügung
Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung von Stadtrat/Gemeinderat in der Sitzung vom 11.05.1978 als Satzung beschlossen und von der Kreisverwaltung Donnersbergkreis (höhere Verwaltungsbehörde) am 01.02.1979 genehmigt/ während des Anzeigeverfahrens nicht wegen der Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB angeordnet.

Kalkofen, den 18.03.1979
(Stapel)
Ortsbürgermeister

KALKOFEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG; Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1. Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. Nov. 1968, BGBl. I, S. 1237, mit Berichtigung BGBl. I, 1969 S. 11).

1.2. Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BBauG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden bei gleichzeitiger Anordnung eines Einstellplatzes. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m beträgt. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,00 m haben.

1.4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind bei der Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,00 m zulässig; auf den im Bebauungsplan nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BBauG; Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses - Untergeschoß -, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Textfestsetzungen unter 1.3. und 1.4. sind zu beachten.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,60 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücke und an der vorderen Gebäudelinie, bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Grundstücke und an der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5. Freiflächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die in der Planurkunde ausgewiesenen Freiflächen sind als Gärten oder Wiesen anzulegen. In der Vorgartenzone ist ein hochwüchsiger Baum einheimischer Art zu pflanzen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

6.1. Bei den eingeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 25° betragen; der Bau eines Kniestockes und Dachaufbauten sind unzulässig. Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer zugelassen.

Für die Nebenanlagen und Garagen sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zulässig.

6.2. Außenanstrich

Verblendungen der Außenflächen mit glasiertem Material, sowie auffallenden Putzmustern und grellen Farben sind nicht zulässig.

6.3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind bis auf den Hausgrund zurückzunehmen. Die offenliegenden Flächen dürfen von der Straßenseite her auf 2,00 m Tiefe mit Rasen oder bodendeckenden Pflanzen bepflanzt werden (Höhe der Einfriedung max. 1,00 m).

Die Höhe der Einfriedungen zu Nachbargrundstücken darf 1,20 m nicht überschreiten und ist nur als lebender Zaun oder Maschendrahtzaun zulässig.

Wenn es das Gelände erfordert, sind Stützmauern in Beton bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.