

Bebauungsplan

„Im Wässerling Teil B“

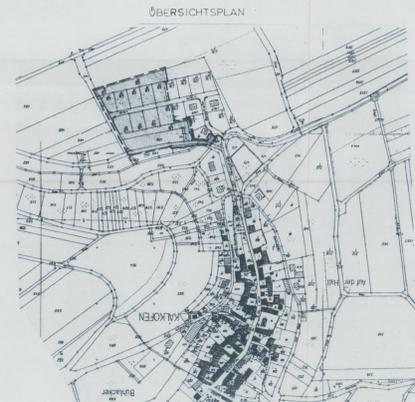
Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 8)

BEBAUUNGSPLAN 'IM WÄSSERLING' DER GEMEINDE KALKOFEN

M 1:1000



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Ortsgemeinderat Kalkofen hat am 14. Oktober 1998 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wässerling – Teil B“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 13. Januar 1999 ortsüblich im Amtsblatt „WOCHENBLATT – Geschäftsanzeiger“ bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 14. Oktober 1998 vom Gemeinderat Kalkofen gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 13. Januar 1999 durchgeführt. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung hat der Ortsgemeinderat am 18. Dezember 2003 beraten und beschlossen.

Dienstsiegel



Ortsbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. Januar 1999 durch die Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Aisenz-Obermoschel gemäß § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Der Ortsgemeinderat Kalkofen hat in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2003 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 4 (1) BauGB beraten und beschlossen.

Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Der Ortsgemeinderat Kalkofen hat in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2003 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 02. Januar 2006 bis einschließlich 10. Februar 2006 gemäß § 3 (2) auf Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort, Zeit und Dauer der Auslegung wurden am 22. Dezember 2005 im Amtsblatt „WOCHENBLATT Geschäftsanzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat Kalkofen in seiner Sitzung am 11. Mai 2006 beraten und beschlossen.

Information der Träger öffentlicher Belange von der Offenlage

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. Dezember 2005 durch die Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Aisenz-Obermoschel über die Offenlage des Bebauungsplanes „Im Wässerling – Teil B“ informiert.

Der Ortsgemeinderat Kalkofen hat in seiner Sitzung am 11. Mai 2006 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Ortsgemeinderat Kalkofen hat am 11. Mai 2006 den Bebauungsplan „Im Wässerling – Teil B“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dienstsiegel



Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Kalkofen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan ist am 22.06.2006 von der Gemeinde Kalkofen zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates Kalkofen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet. Hiermit wird dieser Bebauungsplan bzw. diese Satzung ausgefertigt und im „WOCHENBLATT – Geschäftsanzeiger“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Aisenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) verkündet.

67822 Kalkofen, den 22.06.2006

Dienstsiegel



Ortsbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes „Im Wässerling – Teil B“ ist am 22.06.2006 im Amtsblatt „WOCHENBLATT – Geschäftsanzeiger“ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Die Gemeinde Kalkofen hat im Rahmen ihrer Überprüfung, ob der Bebauungsplan ein Anzeige- / Genehmigungsverfahren durchlaufen muss, festgestellt, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB vollständig erfüllt ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

67821 Aisenz, den 23.06.2006

Dienstsiegel



(Arno Mohr, Bürgermeister)

LEGENDE

(nach PlanZV 90)

FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ⊙/II Hangseitig / zwingend / Talseitig Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIE, UND BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. 25° Dachneigung
- Baugrenze
- ↔ Hauptflurstichrichtung
- SDWD/PD Satteldach / Walmdach / Pultdach

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende und neue Grundstücksgrenze
- - - Aufzuhebende Grenze
- ▨ bauliche Anlage
- vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 497 Flurstücksnummer
- ± 20.00 Maßangaben in Meter
- (P) Umspannpunkt Pfahlwerke

BEBAUUNGSPLAN 'IM WÄSSERLING' KALKOFEN

67822 KALKOFEN

BAUHERR

Ortsgemeinde Kalkofen
Rathaus
67822 Kalkofen

M 1 : 1000

MAI 2006

PLANUNG :

Dipl.-Ing. TU Birgit Nauth
Architektin
Obere Pforte 8
55578 Gau-Weinheim

Tel.: 06732 5521
Fax.: 06732 62692



BEBAUUNGSPLAN

“IM WÄSSERLING” GEMEINDE KALKOFEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Wässerling“, Kalkofen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Wässerling“, Kalkofen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB; 1. Abschn. BauNVO)

1.1 Gliederung (§1(2) BauNVO)

Das Gebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach §4 der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1.2 Ausnahmen (§1(6) BauNVO)

Die nach §4(3) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltung) und 5 (Tankstellen) der BauNVO zulässige Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Nebenanlagen (§14(1); §23 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB; 2. 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 Geländebegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß §31(1) BauGB in Verbindung mit §16(6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

für WA 1 gilt: kein Kniestock zulässig

für WA 2 gilt: nur bei eingeschossiger Bebauung ist ein Kniestock von H.=1,00m zulässig. Die Höhe 1,00m wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Außenkante Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3.0 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. drei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

5.0 Stellung der Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Hauptbaukörper -Oberkante Erdgeschoßfußboden- wird mit max. 0,50m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücke 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.

6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9(4) BauGB; in Verbindung mit § 86(6) LBauO**

- 6.1 Bei den eingeschossigen, einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 25° bis 40° betragen. Der Bau eines Kniestockes ist nur in WA 1 zulässig (siehe 2.0). Als Dachform werden Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen.
Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Breite 1/3 der Dachbreite nicht überschreitet
Für die Nebenanlagen und Garagen sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
Für die Dachdeckung sind nur Rot- und Brauntöne zulässig.
- 6.2 Anstrich
Verblendungen der Außenfläche mit glasiertem Material, sowie auffallenden Putzmustern und grellen Farben sind nicht zulässig.
- 6.3 Einfriedungen
straßenseitig: Höhe der Einfriedung max. 1,00m, bei Mauern 0,50m
Materialwahl: Holz, Maschendraht, Eisen, lebender Zaun
zum Nachbargrundstück: Die Höhe der Einfriedung zu Nachbargrundstücken darf 1,20m 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 0,80m zulässig.
- 6.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§12 BauNVO)
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinien nicht eingefriedet werden. Werden diese Einstellplätze als Garagen errichtet, so müssen diese aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,00m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
Nur in begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, bei gleichzeitiger Anordnung eines Einstellplatzes. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00m beträgt.

7.0 Hinweise

- 7.1 Prähistorische sowie historische Funde** sind dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis spätestens am nächstfolgenden Werktag anzuzeigen. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer der Arbeit, alle dabei beschäftigten Personen , der Eigentümer des Grundstückes und sonstige Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege (Amt Speyer) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

7.2 Baugrund

Bei den durchzuführenden Grundbauarbeiten sind die Forderungen der DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten. Siehe hierzu auch die gutachtliche Stellungnahme des „Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH“, Wiesbaden-Delkenheim. Gegebenenfalls sind Baugrundgutachten für die jeweiligen Bauobjekte einzuholen.

7.3 Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61 und 62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich ist dies durch den Bau von Zisternen bzw. Muldenversickerungen, zu unterstützen.

7.4 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 LWG und die Anlagenverordnung VawS vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

7.5 Grundwasserverhältnisse

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen bzw. Sickerwässern sind wasserdichte Keller empfehlenswert.

7.6 Neuanpflanzungen

Bei sämtlichen Anpflanzungen / Pflanzarbeiten sind die Grenzabstände nach dem bestehenden Nachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz einzuhalten.

Anpflanzungen in Erschliessungsflächen (Straßenbäume etc.) sind mit den Vorhabensträgern zu koordinieren, so dass zu den unterirdisch verlegten Versorgungs- und Strassenbeleuchtungskabelleitungen ein Mindestabstand von 2,00 Meter (Stammachse zu Leitungssachse) eingehalten wird. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu Lasten des Erschliessungsträgers zu treffen. An der Absteckung der Pflanzgruben für alle auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Bäumen ist der Bezirksservice Rockenhausen zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen

- **BauGB** – Baugesetzbuch vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253)
zuletzt geändert am 23. Nov. 1994 (BGBl. I, S. 3486)
neu gefasst: 23. Sept. 2004, (BGBl. I, S. 2414)

- **BauNVO** – Verordnung über die Nutzung von Grundstücken
vom 26. Juni 1962
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133),
geändert durch Art. 3 G vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

- **PlanzV** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)

- **LBauO** – Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998
(BGBl. I S. 365, BS 213-1)

- **LNRG** – Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)

- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 19.08.2002 (GVBl. I, S. 3245)

- **LWG** – Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 14.12.1990 (BS 75-50), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)

- **DSchPflG** – Denkmalschutz und -pflegegesetz vom 23.03.1978 (BVBl. S 159), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. 1998, S. 171)

- **GemO** – Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl.2001, S. 29)

- **LPflG** – Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S.36)

- **LStrG** – Landesstrassengesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S.273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)

- **BBodSchG** – Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I, S.502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

- **BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S.2994)

- **BImSchG** – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S.3830),