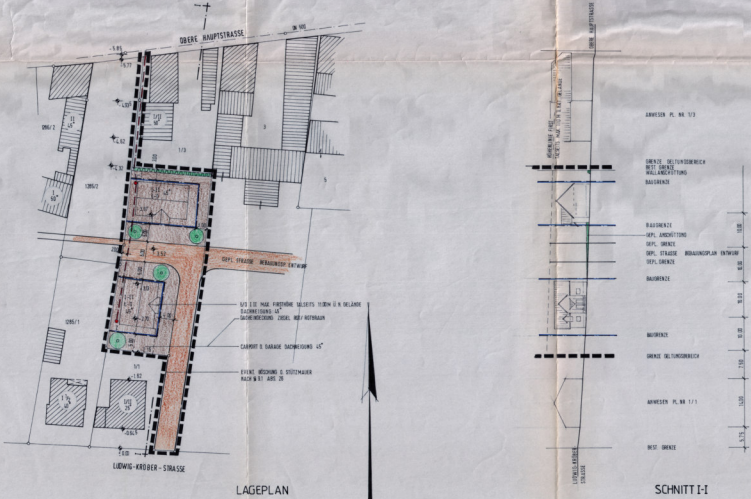


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"LUDWIG - KRÖBER - STRASSE"

ORTSGEMEINDE KAPELLEN - DRUSWEILER



SCHNITT I-I

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Ludwig-Kröber-Strasse"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet sich wie folgt:

Zur Vorbereitung der Bebauung und Errichtung des Grundstücks Nr. 1/2 an der Ludwig-Kröber-Strasse in Ortschaft Kapellen wird auf der Grundlage eines von Vorhabenträger erarbeiteten Vorhaben- und Entwicklungsplanes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13 BauGB aufgestellt, wobei die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um auf dem betreffenden Grundstück eine Vorhabenplanung zu realisieren und die Errichtung zu sichern.

Dieser besteht keine ausreichende Grundlage zur städtebaulichen Beurteilung der vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern. Insbesondere soll die vorhandene Umgebungsbauweise eine endgültige bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 13a BauGB für die gesamte Vorhaben nur bedingt zu.

Die vorgesehene Bebauung liegt im Bereich, welcher von angrenzenden Landwirtschafts- und Werbestandorten geprägt ist und somit ein Dorfgebiet nach § 8 BauNVO kennzeichnet. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung in dieser Region ist ein geplanterweise Wege durch Lärmschirmung und sonstigen Biotopanlagen, die aus betriebswirtschaftlichen Aspekten resultieren, vorzuziehen. Dies gilt im besonderen Maße in der Ernte- und Winterzeit. Die zukünftige Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1/2 entwickelt gegenüber der nun als Dorfgebiet bestehenden Umgebung keine eigenständige gefahrerregende Wirkung, es soll sich die zukünftige Bebauung ebenfalls in dem bestehenden Gefüge einfügen. Im Übrigen aufgrund des Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung von 1/2 lediglich die Zulassung einer Wohnbebauung vorgesehen ist, muss dennoch für den Planbereich ein Dorfgebiet festgelegt werden, um so das Plangebiet in den vorhandenen Gebietskategorie der nahen Umgebung einzuordnen und den Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber der zukünftigen Wohnnutzung zu gewährleisten.

Die geplante Straße entspricht den Wünschen der Gemeinde. Die Anbindung der hochparzellierten, entsprechend dem Plangebiet Bebauungsplan, muß gebildet werden. Dies betrifft nur den Straßenbereich.

LEGENDE

	Zahl der Vollgeschosse
	Baugrenze
	Strassenverkehrsfläche
	Pflanzgebiet für Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Dachneigung
	Besondere Kanal
	Geplante Kanal, Leitungsführung
	Geplante Zisteme, 11,00 cm
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Bestehendes Gebäude
	Geplantes Gebäude
	Einzel- oder Doppelhaus
	Wahlbauartzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauliche Nutzung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Das Plangebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet (MD) § 9 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird gemäß Plangebiet als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 (2) BauNVO sind nicht zulässig.
- Bauebene und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 12 BauNVO)
Im Planbereich sind gemäß Plangebiet folgende Bauweisen festgesetzt:
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die im Plangebiet festgesetzten Frei- und Gebäuderschichten sind bindend.
- Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6-9 BauNVO erzielte Gesamtergebnisse, Anlagen für öffentliche Veranstaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gemeinschaftsflächen, Terrassen sind nach § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO im Ausnahme angeführten "Begründungsgründe" sind nach § 1 Abs. 9 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Die Vorgängerbauwerke (Einzel- oder Doppelhäuser) dürfen jeweils nicht mehr als 2 Stockwerke errichtet werden.

A. Garagen und Nebengebäude

- Garagen, Wirtschafts- und Nebengebäude sind nur im hinteren Grundstücksbereich und bei der Wohngebäude sind nur im vorderen Bereich der privaten Grundstücke errichtet. Soweit im Dorfgebiet nicht als Anbaufläche dienen, erdgeschossig.
- Nebengebäude sind nur zu einer Größe von 60 qm Grundfläche und in baulicher Verbindung mit dem Garagen zulässig. Hierin nicht befähigte sind Gartenhäuser bis zu der von der Landesregierung festgesetzten Größe.

B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

B1. Dächer

- Dachform und Dachneigung
Wohngebäude: "Einfacher 30°-40°"
Garagen, Wirtschafts- und Nebengebäude: Dachform, -neigung und errichtung dem Hauptgebäude angepasst.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind generell zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite pro Dachstuhl nicht mehr als 1/3 der Hauptgebäude betragen.
Die Dachneigung darf durch Dachgauben nicht unterbrochen werden.
- Dacherschritte sind nur bei der Gefällebeschreibung wie bei den Gauben, nur auf der Gebäudeseite zulässig.
- Die Errichtung geneigter Dächer muß mit Materialien in den Fugen nahtlos zu realisieren erfolgen.
- Nebenerkennungen, also Giebel und Zwerggiebel sind zulässig.

B2. Kleinstkette, Gebäudehöhen

- Die Anordnung von Kleinstketten ist unter Beachtung der in Ziffer 2 der BauNVO festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.
- Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschosßfußboden bis Oberkante Dachansatz darf folgendes Maß nicht überschreiten:
4,5 m, gemessen an Vorderkante Außenwand
Die max. Traufhöhe gilt auch bei Gebäuderückstellungen
- Die Firsthöhe darf folgendes Maß nicht überschreiten
11,00 m, gemessen von Oberkante nat. Gelände talwärts bis Oberkante Firstansatz und Bauebene
- Die Sockelhöhe, gemessen 1 m bezogen auf nat. Gelände bis Oberkante Erdgeschosß Fußboden, darf folgendes Maß nicht überschreiten
1,00 m

B3. Einfriedungen

- Im Dorfgebiet dürfen die seitlichen und hinteren Einfriedungen der Grundstücke eine Höhe von 1,00 m (über nat. Geländehöhe), die maßgebenden Einfriedungen vor der vorderen Bauebene eine Höhe von 0,75 m (über OK Straße) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf maßgebend nicht mehr als 0,25 m betragen.
- Errichtung von öffentlichen Straßen und Wegen ist die Verwendung von Mauerwerk (einfach in Verbindung mit einer horizontalen Befestigung), abgesehen von der Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (einfach für den Sockel) nicht zulässig. Auf Ziffer 1, Art 11 sind verwiesen.

B4. Stützmauern

- Sollten es die Gestaltung erfordert, sind stufenförmig errichtete von "offenen" Einfriedungen auch Stützmauern zulässig. Die Gesamthöhe von Stützmauern erreicht, ebenfalls durch abwechselnde Einfriedungen darf jedoch 1,5 m über OK Straße nicht überschreiten. Bei längeren Straßen ist die Errichtung bekannt gemacht.

B5. Erschließung

- Die Zulassung der Baugrubenstöße erfolgt über eine Privatstraße, die im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes für den öffentlichen Verkehr genehmigt wird.
- Für ein Zeitraum bis zur öffentl. Widmung, soll ein öffentl. rechtliches Sicherung dieser Zulassung eine Bauebene errichten.

B6. Gestaltung der privaten Freizeitanlagen und der Vorgärten

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke sind, soweit im Dorfgebiet nicht als Anbaufläche dienen, erdgeschossig.
- Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Einbaufläche und der vorderen Bauebene, dürfen nicht als Asphalt- oder Lagerfläche und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind erdgeschossig. Eine max. unter Berücksichtigung von Zulassen und Beständen die Grundfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- Auf allen Grundflächen ist im Vorgartenbereich mindestens 1 Baum (Weißdorn, Traubeneiche, Mandelbaum, Haselnuss, Nußbaum) zu pflanzen.
- Speziell für PVW auf privaten Grundstücksflächen und anderen befestigten Flächen sind möglichst an wasserundurchlässigen Oberflächen mit folgenden Vorkehrungen, die eine Versauerung von Oberflächenwasser zulassen.

B7. Mauerwerke

- Mauerhöhen nach § 17, Deckenstärke und Plangebiet nach § 23, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.
- Die Mauerwerke der Höhen der Bauwerke im Baugrundstück mit dem Baugrundstück ist ein exakter Höhenrichtwert durch das vorhandene Gelände vorzugeben. Hierin sind auch die Aufschüttungen an Abgräben kenntlich zu machen.
- Abbildung von Oberflächenwasser
Zur Beurteilung abströmender Oberflächenwasser sind empfohlen, die Veranlassung auf privaten Grundstücksflächen gering zu halten. Das errichtete Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zur Bewässerung aufzufangen, oder als Bruchwasser in einen Vorlaufkanal zum öffentlichen Kanal zu leiten.
- Bruchwasser
Anfallende Oberflächenwasser, die auf dem Grundstück gesammelt werden können als Bruchwasser verwendet werden sollen an der jeweiligen Anforderung entsprechen.
- Die Ableitung von Grundwasser ist grundsätzlich nicht genehmigt und nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.
- Sollten Grundwasserentwürfen, sind empfohlen auf eine Unterhaltung zu verzichten oder die Keller als wesentliche Wasserauffänge.
- Eine Ableitung von Grundwasser und Oberflächenwasser in ein Entwässerungssystem ist zulässig.
- Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Abwasserleitung ergeben, ist umgehend mit der STAWA Neustadt a. S. Weinstadt Verbindung aufzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kapellen-Drusweiler hat am 10.11.1998 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und am 03.02.1999 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat nach § 3 Abs. 1 BauGB am 10.11.1998 die Durchführung der öffentlichen Bürgeranhörung beschlossen und am 03.02.1999 öffentlich ausgeschrieben. Überwiegend wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 08.02.1999 öffentlich bekannt gemacht.
- Die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats vom 17.02.1999 bis einschließlich 18.10.1999 auf und die Auslegung des Bebauungsplans am 26.10.1999 und 02.12.1999 bekannt und die Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet. Das Ergebnis wurde dem Betroffenen mit Schreiben vom 11.07.1999 mitgeteilt.
- Während der Auslegung des Plangebietes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht. Die Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 26.10.1999 und 02.12.1999 behandelt und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Das Ergebnis wurde dem Betroffenen mit Schreiben vom 11.07.1999 mitgeteilt.
- Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am 08.02.1999 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
- Hinweis ist die Bebauungen angeführt:
Kapellen-Drusweiler, den 15.02.09
- Der Beschluss dieses Bebauungsplans ist Satzung, mit nach 10 Abs. 1 BauGB am 08.02.1999 öffentlich bekannt gemacht worden.

Aufgest. **ROLAND BENDEL**
Architekt
Postfach 100
76809 Kapellen-Drusweiler
Kapellen-Drusweiler, den 10. Januar 2000

Vorbereit.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"LUDWIG-KRÖBER-STRASSE" IN KAPELLEN-DRUSWEILER

VORHABEN-TRÄGER: **HEINRICH KARL-HEINZ SCHEHL**
LUDWIG-KRÖBER-STRASSE
10000 KAPPELEN-DRUSWEILER

DORTLINGS LAGEPLAN M 1:500

KAPPELEN-DRUSWEILER, DEN 10. JANUAR 2000
DER VORHABENTRÄGER:

KAPPELEN-DRUSWEILER, DEN 10. JANUAR 2000
DER BEZICHTER:

Architekt **ROLAND BENDEL**
Postfach 100
76809 Kapellen-Drusweiler
Kapellen-Drusweiler, den 10. Januar 2000