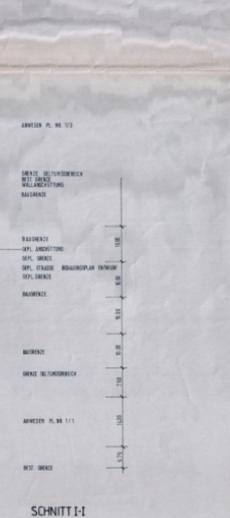
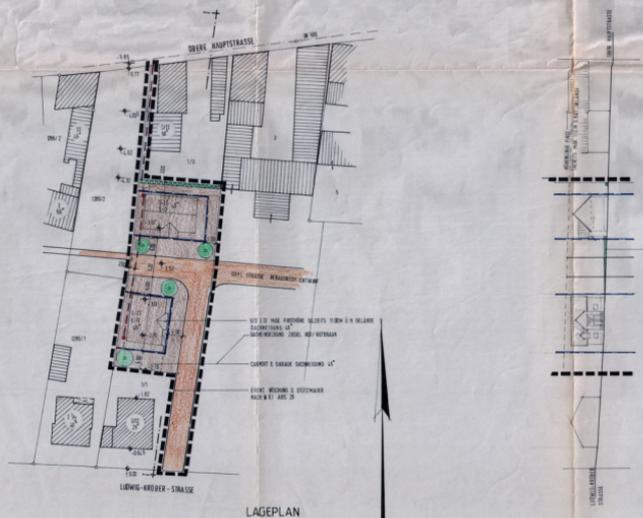


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"LUDWIG - KRÖBER - STRASSE"

ORTSGEMEINDE KAPELLEN - DRUSWEILER



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 Entwicklungsplans 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.

Darzu bestehen keine ausreichende Grundlage zur städtebaulichen Beurteilung der vorgesehenen 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 Wirtschaftsflächen geprägt ist und somit ein Dorfgebiet nach § 8 BauGB kennzeichnet. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung in dieser Region ist ein geplanterischer Vorgehen durch Lärmreduzierung und sonstigen Eingriffen, die aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen resultieren, vorzuziehen. Dies gilt im besonderen Maße in der Ernte- und Weinlesezeit. Die zukünftige Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1/2 entwickelt gegenüber der nun als Dorfgebiet bestehenden Umgebung keine eigenständige gefahrerzeugende 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 näheren 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 hochparzellarischen, entsprechend dem Planbereich Bebauungsplan, muß gebildet werden. Dies betrifft nur den Straßenbereich.

LEGENDE

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Bauliche Nutzung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Das Plangebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet (MO) § 8 BauVO
 - Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauVO) wird gemäß Plangebiet als Höchstgeschosse festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 (2) BauVO sind nicht zulässig.
 - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 12 BauVO)
Im Planbereich sind gemäß Plangebiet folgende Bauweisen festgesetzt:
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauVO), hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die im Plangebiet festgesetzten Form- und Gebäudehöhen sind bindend.
 - Die im Dorfgebiet nach § 8 Abs. 2 Ziffer 6-9 BauVO erzielte Gesamtergebnisse, Anlagen für öffentliche Veranstaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gemeinschaftsflächen, Terrassen sind nach § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 BauVO im Ausnahme angeführten "Begründungsgründe" sind nach § 1 Abs. 9 Ziffer 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Die Vorgänge (Einzel- oder Doppelhäuser) dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.
- A. Gärten und Nebengebäude**
- Gärten, Wirtschafts- und Nebengebäude sind nur im hinteren Grundstücksbereich und bei der Wohngebäude zulässig.
 - Nebengebäude sind nur zu einer Größe von 40 qm Grundfläche und in baulicher Verbindung mit dem Garten zulässig. Neben nicht betriebl. sind Gartenbau bis zu der von der Landesregierung festgesetzten Größe.

B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

- B1. Dächer**
- Dachform und Dachneigung
Wohngebäude: "Eckschicht" 30°-40°
Gärten, Wirtschafts- und Nebengebäude: Dachform, -neigung und -einrichtung dem "Hausgebrauch" entsprechend.
 - 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 Hausbreite betragen.
Die Dachneigung darf durch Dachgauben nicht unterbrochen werden.
 - Dacherschritte sind nur bei der Gefällebeschränkung wie bei den Gärten, nur auf der Gebäudeseite zulässig.
 - Die Errichtung geneigter Dächer muß mit Materialien in den Fugen nahtlos zu realisieren erfolgen.
 - Nebenerweiterungen, also Giebel und Zwerggiebel sind zulässig.
- B2. Kleinstkette, Gebäudehöhen**
- Die Anordnung von Kleinstkette ist unter Beachtung der in Ziffer 2 der BauVO festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.
 - Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschosshöhe bis Oberkante Dachansatz darf folgendes Maß nicht überschreiten:
4,5 m, gemessen an Vorderkante Außenwand
Die max. Traufhöhe gilt auch bei Gebäudeerweiterungen
 - Die Firsthöhe darf folgendes Maß nicht überschreiten
11,00 m, gemessen von Oberkante nat. Gelände talwärts bis Oberkante Erdgeschosshöhe, 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 Baulinie eine Höhe von 0,75 m (über OK Straße) nicht überschreiten. Die Rückhöhe darf maßgebend nicht mehr als 0,25 m betragen.
- Einrichtung 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 (außer für den Straßeneinfriedung) nach § 12 Abs. 1 zulässig.

B4. Stützmauern

- Sollten es die Gestaltung erfordert, sind stufenförmig errichtete "offene" Einfriedungen auch Stützmauern zulässig. Die Gesamthöhe von Stützmauern erreicht, ebenfalls das darunter liegende Gelände darf jedoch 1,0 m über OK Straße nicht überschreiten. Bei längeren Straßen ist die Errichtung bekannt gemacht.

B5. Erschließung

- Die Zulassung der Baugrubenarbeiten erfolgt über eine Privatstraße, die im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans für den öffentlichen Verkehr genehmigt wird.
- Für ein Zeitraum bis zur öffentl. Widmung, soll ein öffentl. rechtliches Sicherung dieser Zulassung eine Baugruben 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, einzugrünen.
- Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Einbaufläche und der vorderen Baulinie, dürfen nicht als Asphalt- oder Lagerfläche und nicht als hauseigenschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Eine Maß zur Beschäftigung von Kindern und Jugendlichen die Grundfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

B7. Bäume

- Auf allen Grundflächen ist im Vorgebietbereich mindestens 1 Baum (Weißbuche, Traubeneiche, Maulbeere, Haselnuss, Nußbaum) zu pflanzen.
- Speziell für PVW auf privaten Grundstücksflächen und anderen befestigten Flächen sind möglichst an wasserundurchlässigen Oberflächen mit folgenden Materialien, die eine Versauerung von Oberflächenwasser zulassen.

B8. Wasser

- Maßgebend nach § 17, Entwurfshöhe und Plangebiet sind 23,03 m ü. NN. Bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten können ungenutzte Funde oder Fundamente vorliegen, so sind diese unverzüglich dem Landesamt zu melden.
- Nachweis der Höhenlagen des Baugrubens im Baugrubenschnitt mit dem Baugrubenschnitt ist exakter Höhenrichtwert durch das vorhandene Gelände vorzugeben. Hierin sind auch die Aufschüttungen im Abgräben kenntlich zu machen.
- Abklärung von Oberflächenwasser
Zur Abklärung von Oberflächenwasser sind geeignete, die Veranlassung auf privaten Grundstücksflächen gering zu halten. Das anfallende Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zur Bewässerung aufzufangen, oder im Bruchwasser zu veranlassen. Notwendig zum öffentlichen Kanal- und Leitungsnetz.
- Bruchwasser
Anfallende Oberflächenwasser, die auf dem Grundstück gesammelt werden können, als Bruchwasser verwendet werden sollen, ist ein zweigleisiges Anfahrtsystem zu errichten.
- Die Ableitung von Grundwasser ist grundsätzlich nicht genehmigt und nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Bei allen Grundwasserständen, wird empfohlen auf eine Unterhaltung zu verzichten oder die Keller als wesentliche Wasserauffangbehälter zu errichten.
- Eine Ableitung von Grundwasser und Oberflächenwasser in ein öffentliches Gewässer ist zulässig.
- Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Abwasserleitung ergeben, ist umgehend mit der STAWA Neustadt a. S. Wasserleit. Verbindung aufzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kapellen-Drusweiler hat am 10.11.1998 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und am 03.02.1999 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat nach § 3 Abs. 1 BauGB am 10.11.1998 die Durchführung der künftigen Bürgerentscheidung beschlossen und am 03.02.1999 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erklärung des Bebauungsplans wurde vom 05.02.1999 bis 22.02.1999 durchgeführt.
- Die Erbauung 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 das Auslegungsschreiben des Gemeinderates vom 03.04.1999 öffentlich ausliegen. Überwiegend wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 08.02.1999 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Während der Auslegung des Planbereichs 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 den Betroffenen mit Schreiben vom 11.07.2000 mitgeteilt.
- Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am 08.02.1999 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, betreffend die Art der Planung und die Art der Siedlung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
- Hinweis ist die Bebauungen angeführt:
Kapellen-Drusweiler, den 15.02.09

Ortsbürgermeister
- Der Beschluss dieses Bebauungsplans ist ab Sitzung, mit nach 10 Abs. 1 BauGB am 03.02.1999 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Vorhabenträger

HERR KARL-HEINZ SCHEHL
LUDWIG-KRÖBER-STRASSE
1/2, KAPELLEN-DRUSWEILER

KAPELLEN-DRUSWEILER, DEN 10. JANUAR 2000
DER VORHABENTRÄGER

KAPELLEN-DRUSWEILER, DEN 10. JANUAR 2000
DER BEZICHTER