

BEGRÜNDUNG

In der Ortsgemeinde Kapellen-Drusweiler zeichnet sich entlang der Hauptstrasse für die rückwärtigen Grundstücksbereich ein Bedarf an Um- und Neubauten ab...

Der Ortsbereich ist von seinem Bestand her als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO einzuordnen. Die Nutzung ist geprägt von Landwirtschafts- und Weinbaubetrieben.

Aus wirtschaftlichen Gründen nehmen die Faktoren Direktvermarktung in Verbindung mit dem Fremdenverkehr in den Betrieben immer stärker zu...

Allerdings hält die Gemeinde zur Vermeidung sozialer Spannungen eine Begrenzung der Wohnungsanzahl in Relation zur Grundstücksgröße für erforderlich...

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Grundstückseinheit mit Erschließung über die Obere Hauptstraße wird wie folgt festgesetzt: Bei einer Grundstücksgröße bis zu 800 m² sind maximale 3 Wohneinheiten...

Die Festsetzung einer Geschosflächenzahl (bei Dorfgebieten max. 1.2) wäre für dieses Gebiet problematisch geworden. Aufgrund der besonderen Situation (Gemengelage von Wohnen und Betrieben, Geländetopographie, einzelnen Gebäuden mit bis zu vier Vollgeschossen usw.) kann es hier zu einer städtebaulich vertretbaren Überschreitung der Geschosflächenzahl kommen.

Stattdessen werden zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer maximalen Bebaubarkeit drei Bauflächen festgesetzt, welche die ortstypische Bauweise aufgreifen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Bauweise und setzt eine Baulinie entlang der Hauptstrasse fest. Die Baulinie verläuft auf der Grundstücksgrenze zum Gehweg. Auf Grund der alten Grundstückszuschnitte stehen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht immer im Winkel von 90° zur Straßengrundstücksgrenze.

Ansonsten regeln Baugrenzen die Überbaubarkeit der Flächen. Die Einteilung in drei unterschiedliche Bereiche in Bezug auf Trauf- und Firsthöhen und Bauweise ergeben sich aus dem Bestand. Das Gelände fällt von der Hauptstraße in Richtung Erlenbach ab; die Gebäudeaufstellung betont diese Topographie und ergibt städtebaulich ein harmonisches Gesamtbild.

Aus Gründen des Landschaftsbildes sind in der Fläche III Regelungen zur Firstrichtung getroffen, da es regionaltypisch ist, dass die äußersten Gebäude eines Ortes mit der Traufe zur Landschaft stehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan gliedert sich in drei Abschnitte bzw. Bauflächen.

Baufläche I

Bauweise: Ein- und Zweiseitige Grenzbebauung ist zulässig. Baulinie entlang der Grundstücksgrenze zum Gehweg. Ausnahmsweise ist hierbei folgende Abweichung zulässig: Stehen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht im rechten Winkel zur Straßengrundstücksgrenze, muss die Gebäudekante die Baulinie mit einer Gebäudeecke berühren, sodass durch das Drehen der Fassade in diesem Punkt, maximal ein Versatz von 1,0 m Tiefe entsteht.

Dach:

Dachneigung mindestens 40°. Dacheindeckung rot-rotbraun. Firsthöhe 12,00 m über Bezugspunkt. (Bezugspunkt: Oberkante Gehweg an der Grundstücksmitte an der Oberen Hauptstraße)

Baufläche II

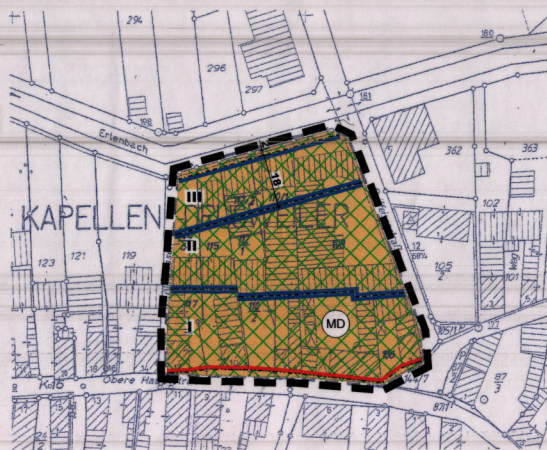
Bauweise: Ein- und Zweiseitige Grenzbebauung ist zulässig. Dach: Dachneigung mindestens 35°. Dacheindeckung rot-rotbraun. Firsthöhe 9,50 m über Bezugspunkt (Bezugspunkt: Oberkante Gehweg an der Grundstücksmitte an der Oberen Hauptstraße)

Baufläche III

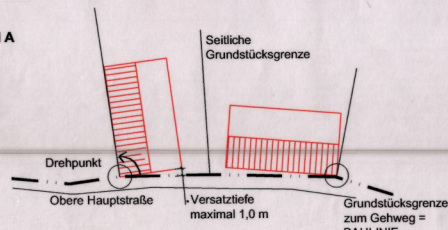
Bauweise: Geschlossene Bauweise. Dach: Dachneigung mindestens 35°. Dacheindeckung rot-rotbraun. Firstrichtung parallel zum Erlenbachweg. Firsthöhe maximal 10,00 m über Bezugspunkt. Traufhöhe 5,00 m über Bezugspunkt (Bezugspunkt: Oberkante Erlenbachweg an der Grundstücksgrenze der Grundstücksmitte)

Für den Fall, dass bestehende Gebäude abgerissen und nicht wieder nach den vorgenannten Festsetzungen neu errichtet werden, gelten folgende Festsetzungen:

Es muss eine Mauer entlang der nördlichen Baugrenze errichtet werden. Mindesthöhe 2,00 m über OK Erlenbachweg. Durchfahrten bis zu einer Breite von 4,50 sind zulässig.



Detail A



Ein weiteres Kriterium zur Regulierung der Dichte und Überbauung ist die Vorgabe, dass die Stellplätze bzw. die Garagen, entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und hinsichtlich ihrer Anzahl in Anlehnung an die Festlegungen der Ortsgemeinde, bis zur Bezugfertigkeit der Gebäude herzustellen sind.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke ist nahezu komplett versiegelt, sodass sich an der anfallenden Oberflächenwassermenge kaum etwas verändern wird. Sollte durch Überbauung der Grundstücke vermehrt Oberflächenwasser anfallen, ist dieses auf den Grundstücken zurückzuhalten und in der Versickerung zuzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert aufgrund des Gesetzes zur Anpassung an die EU-Richtlinie (EAU Bau) vom 24. Juni 2004 mit Wirkung vom 20. Juli 2004.
2. Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396)
4. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 01. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70 BS 791-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004 (GVBl. S. 275)
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Europaanpassungsgesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002, (BGBl. I S. 3820), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 08. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390)

Für Baufläche I - III gilt:

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Zulässig sind nach § 5 (2) die Nutzungen 1. bis 7.:

- 1. Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude und Wohnungen,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenwerbestellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen 8. und 9. 8. Gartenbetriebe, 9. Tankstellen.

Ausnahmen nach Absatz 3 sind ebenfalls nicht zulässig. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungstätigkeiten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Nr. 2 zu gelassen werden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Grundstückseinheit mit Erschließung über die Obere Hauptstraße wird wie folgt festgesetzt: Bei einer Grundstücksgröße bis zu 800 m² sind maximale 3 Wohneinheiten zum Dauerwohnen zulässig oder die Kombination von Dauerwohnungen und Wohnungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Appartements, Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer).

Bei einer Grundstücksgröße von 800 m² bis 1600 m² sind maximale 3 DWE zzgl. bis zu 3 FWE zulässig. Kombinationen wie zuvor beschrieben sind ebenfalls möglich.

Bei einer Grundstücksgröße von über 1600 m² sind maximale 3 DWE zzgl. bis zu 6 FWE zulässig. Kombinationen wie zuvor beschrieben sind ebenfalls möglich.

Die Stellplätze bzw. die Garagen sind entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und hinsichtlich ihrer Anzahl in Anlehnung an die Festlegungen der Ortsgemeinde bis zur Bezugfertigkeit der Gebäude herzustellen.

VERFAHRENSDATEN

- 1. Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Kapellen-Drusweiler hat in seiner Sitzung am 01.04.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Obere Hauptstrasse Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. Juni 2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Kapellen-Drusweiler hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Beschluss wurde am 09. Juni 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 11. Juni bis einschließlich 25. Juni 2004 statt. Die Träger Öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 07. Juni 2004 beteiligt.
3. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2004 behandelt und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 03. September bis einschließlich 04. Oktober 2004 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Offenlage und die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2004 behandelt.
5. Der Ortsgemeinderat Kapellen-Drusweiler hat gem. § 10 BauGB am 14.10.2004 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, als Satzung in Verbindung mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 88 LBAuO beschlossen.

1. Fertigung

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgestellt.

Kapellen-Drusweiler, den ...

Handwritten signature and date: 18.10.2004, Ortsbürgermeister

7. Der Beschluss dieses Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kapellen-Drusweiler, den ...

Handwritten signature and date: 18.10.2004, Ortsbürgermeister

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baufläche

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Gebäude vorhanden
Grundstücksgrenzen vorhanden
Flurstücksnummern

045-004

Table with columns: Bauvorhaben, Bauherr, Planart, Planinhalt, Planer, Datum, Name, Betrag, Maßstab, Projekt-Nr., Blatt, Anzahl, Folio-Nr., Blatt, Datum, Projekt-Nr., Blatt, Folio-Nr.

