Landkreis Südliche – Weinstraße
Gemeinde Kapellen – Drusweiler
Gemarkung Kapellen – Drusweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" Obere Hauptstraße "

Textliche Festsetzungen:

Seite 1-12

A. Textliche Festsetzungen nach BauGB u. BauNVO

A. 1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

Neben den Hauptfirst sind untergeordnete Giebel zulässig.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen über die zulässige Grundfläche und zulässige Geschoßfläche sowie die Gebäudehöhe bestimmt.

1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

1.4 Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Kabelverteilerschaltstellen u.ä. sind nach den versorgungstechnischen Erfordernissen auszuweisen auch an solchen Stellen zulässig, die nicht besonders für diese Zwecke vorgesehen sind. Der öffentliche Verkehrsraum darf dabei nicht eingeschränkt werden.

1.5 Garagen, Carport und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. §12 (5) BauNVO

Garagen und Carport sind auch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Offene Stellplätze sind in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

1.6 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen dienen der Sicherung der Entsorgung des Baugebietes sowie verschiedener Hauptgrundstücke und werden zu Gunsten der Gemeinde, erforderlicher Versorgungsträger und einzelner Privateigentümer belastet.

A.2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.1 Die in zeichnerischen Teil dargestellten Baumpflanzungen sind bis spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden übernächsten Pflanzperiode zu pflanzen.
Die Standorte können angemessen verändert werden.

2.2 Für die Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Baum- u. Strauchartenzu wählen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach (LBauO (§ 88 LBauO)

B.1. Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Bei den Wohnhäusern sind nur Satteldächer zulässig bis 45°. Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Gebäudehöhen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die Eingangsstufe in Lagelplan nicht überschreiten.

Im Lageplan eingetragen:

Die Firsthöhen bei Geb. A + B max. 9,8 ü. EFH
" " " Geb. C " 6,9 ü. EFH
" " " Geb. D N 173,2 m.

Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/3 der an der Traufe des Hauptgebäudes gemessenen Dachlänge sein. Je Dachseite ist jedoch nur eine Form zulässig. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Zum First mindestens 1,0 m (Dachfläche gemessen)
- Zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,5 m Dachsinnschnitte sind unzulässig

- Nebengebäude und Garagendächer sind den Hauptgebäuden bis zu 45° anzupassen.

Begründung:

Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Durch Schließung eines Zimmergeschäftes, welches auf dem Grundstück über Jahrzehnte bestand, konnten die gewerblichen Gebäude abgerissen und das Gelände-Areal freigemacht werden.

Es entstand eine mitten im Dorfgebiet liegende Baulücke.

Zur Vorbereitung der Bebauung und Erschließung der Grundstücke mit den Flurst.-Nr. 1288/2 u. 1289/2 -zwischen der Oberen Hauptstraße- Norden und der Ludwig-Körber-Straße im Süden- in Ortsteil Kapellen will auf der Grundlage eines von Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes ein vorhabenbezogener Bebauungplan gem. §12 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungplanes ist erforderlich, um auf den betroffenden Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen und die Erschließung zu sichern. Derzeit besteht keine ausreichende Grundlage zur städtebaulichen Beurteilung der vorgesehenen Bebauung. Insbesondere läßt die vorhandene Umgebungsbebauung eine eindeutige bauplanungsrechtliche Beurteilung nach §34 BauGB für die geplanten Vorhaben nicht zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Gesamtkonzept der Ortsgemeinde für den Bereich zwischen Ludwig-Körber-Straße und Oberer Hauptstraße entwickelt. Die Bebauungsplan sind deshalb die Anbindungen der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Planbereichs nachrichtlich dargestellt.

Die vorgesehene Bebauung liegt in einen Bereich, welcher von angrenzenden Landwirtschafts- und Weinbaubetrieben geprägt ist und somit einen Dorfgebiet nach §5 BauNVO entspricht. Durch

die Nutzung besteht eine dorfgebietstypische Gebietsvorbelastung in Form von Lärmbeeinträchtigungen und sonstigen Störungen aufgrund der betriebsbedingten Arbeitshäufe insbesondere in der Ernte- und Weinlesezeit.
Die geplante Bebauung entwickelt gegenüber der sich als Dorgebiet darstellenden Umgebung keine eigenständige gebietsprägende Wirkung, so daß sich die zukünftige Bebauung ebenfalls in den Gebietscharakter einzufügen hat. Obschl aufgrund des Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich die Zulässigkeit einer Wohnbebauung vorgesehen ist, muß dennoch für den Planbereich ein Dorfgebiet festgesetzt werden, um so das Flangebiet in den vorhandenen Gebietstypus der näheren Umgebung einzupassen und den Vorrang der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber der zukünftigen Wohnnutzung zu gewährleisten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Schließung dieser Baulücke ermöglichen, mit einer Bebauung, die sich an der Umgebung sowohl in Nutzung, als auch in Größe und Form orientiert.

Es ist eine 1 1/2-geschossige Bauweise vorgeschlagen in südlichen Bereich des Grundstückes, während im Norden an der Hauptstraße eine 2-geschossige Bebauung entsprechend dem Bestand linke und rechts des Bauplatzes geplant ist.

Insgesamt werden 9 Häuser erstellt.

Als Dachneigung wird die Neigung der Nachbargebäude ca. 45° aufgenommen.
Die Erschließungsstraße führt von der Ludwig-Körber-Straße nach Norden in das Grundstück und erschließt mit einer Breite von 4,50 m die Häuser 1-7. Das Doppelhaus 8/9 ist direkt von der Hauptstraße aus erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt für die gesamte geplante Maßnahme nach Norden in den Kanal der Hauptstraße. Hierzu soll auftretende Schichtenwasser wird über eine vorhandene Drainageleitung zum Vorfluter (Baches)let. Der K 16 (Obere Hauptstraße) darf heute zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Der Straßenbaulastträger der K 16 wird von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt.

Die geplante Bebauung mit grossartigen Grünflächen stellt für das Ortsbild, wie für den Naturhaushalt eine Verbesserung dar.

Vorherige Bebauung:	ca. 600 qm
Neue Bebauung incl. Garagen:	ca. 765 qm
Vorherige befestigte Flächen:	ca. 1169 qm
Neue befestigte Flächen:	ca. 517 qm
Bebaute und befestigte Flächen	
- alter Zustand	ca. 1769 qm
- neuer Zustand	ca. 1282 qm

Im Zuge der Wohnbebauung werden größere Versickerungsflächen für Oberflächenwasser geschaffen.

Aus ökologischen Gründen sind vorhandene Bäume zu erhalten oder an geeigneten Standorten zu erneuern, sowie weitere Neupflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Kosten:

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Bei Durchführung der in Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen fallen insgesamt folgende Kosten an:

a) Ver- und Entsorgungsleitungen	ca.	50.000,-- DM
b) Straßenbau Tragdeckschicht + Pflasterbelag ohne Pflaster	ca.	65.000,-- DM
c) Ausgleichsmaßnahmen	ca.	5.000,-- DM

Erschließungskosten ohne Grunderwerb ca. 120.000,-- DM.

Die Erschließungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Verfahrensdaten

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kapellen-Drusweiler hat am 02.04.1998 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und am 11.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Gemeinderat hat nach §3 Abs. 1 BauGB am 02.04.1998 die Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen und am 11.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanes wurde vom 12.11.1998 bis 27.11.1998 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monate vom 11.03. bis einschließlich 12.04.1999 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 18.02.1999 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 03.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Während der Auslegung des Planentwurfes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht.
Die Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 19.05.1999 behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 09.09.1999 mitgeteilt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung hat gem. §3 Abs. 2 u. 3 BauGB in der Zeit vom 17.09. bis 04.10.1999 erneut öffentlich ausgelegen.
Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung wurde am 08.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Gemeinderat hat das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 28.10.1999 behandelt und die vorgetragenen Anregungen in der Beschlußfassung über den Plan berücksichtigt.

6. Der Gemeinderat hat nach §10 BauGB am 28.10.1999 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Text als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Aufgestellt am 15. Juli 1999

in einer Arbeitsgemeinschaft

zwischen

Freier Architekt — Vermessungsbüro Kurz

Horst Ziegler
73033 Göppingen

Meinolf Kurz
73102 Birenbach

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

06.05.00

Kapellen-Drusweiler, den .....

.....
Ortsbürgermeister

Der Beschluß dieses Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist nach §10 Abs. 3 BauGB am 06.06.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch das Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902), unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17. Dez. 1997 (BGBl. I S. 3108).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Bauflächen sowie Wohnbauland von 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Bundesnaturschutzgesetes (BNatSchG)
in der Fassung von 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz von 29. August 1998 (BGBl. I S. 833)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung von 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl. I S. 502)

6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung von 12. Nov. 1998 (GVBl. S. 365)

7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Jan. 1974 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171)

8. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
in der Fassung von 5. Febr. 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
MD — Mauland in Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO)
0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 17 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen
o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
SD — Satteldach
45° — Dachneigung
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (§ 16 (5) BauNVO)
Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Firstrichtung
GST — Nebenanlagen Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

045-006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" Obere Hauptstraße "

Städtebauliche Planung
Freier Architekt
Horst Ziegler
73033 Göppingen

Vermessungstechnische Ausarbeitung

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Ortsgemeinde Kapellen-Drusweiler überein.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Kapellen-Drusweiler den .....

.....
Ortsbürgermeister

MEINOLF KURZ
Vermessungsbüro
73102 Birenbach, Karl-Frey-Weg 12
Telefon 07161/51426, Fax 07161/52804

LANDKREIS: Südl. Weinstrasse
STADT/GEMEINDE: Kapellen-Drusweiler
GEMARKUNG/FLUR: Kapellen-Drusweiler

Maßstab 1 : 500

LAGEPLAN

GEFERTIGT.
Birenbach,den 12.9.1998