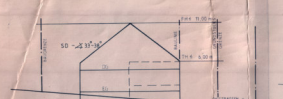
Obere Hofwies

QUERPROFILE

QUERPROFIL I MST.: 1:200



QUERPROFIL II MST.: 1:200

PFLANZENAUSWAHL

1. FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND

2. BÄUME

2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL.

2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL. UND VORGARTENBEREICH

2.3. BÄUME AN GEWÄSSERN, BZW. AN FEUCHTEN BIS FRISCHEN STANDORTEN

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE

o OFFENE BAUWEISE

A NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

A NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD SATTELDACH ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

WIRTSCHAFTSWEG

PARKPLATZ

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE

FIRSTRICHTUNG

VON EISLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

ABGRENZUNG ZUR 1. ERWEITERUNG

PLANZEICHEN, DIE KEINE FEST SETZUNGEN SIND

GEPL. GEB. MIT EIGENTUMSGRENZE

AUFGEHOBENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

GRUNDFLÄCHEN, WASSER LAND- U. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND LANDSCHAFTS-PFLEGE

ORTSRANDBEPFLANZUNG

ZAUN ZU PFLANZEN

STRAUCHHECKE

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHE ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR

FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

" OBERE HOFWIES "

1. ÄNDERUNG, 1. ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG " NORD "

DER ORTSGEMEINDE KLINGENMÜNSTER

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

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 vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl.S.19)

4. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl.S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl.S.280 BS 791-1)

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58)

6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Dezember 1973 (GVBl.S.419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1991 (GVBl.S.110)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist, bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zul., so daß sie nicht zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind
a.) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
b.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
c.) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt a, b, c, bezeichneten Anlagen bis zu 20 v. H. überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind Aufenthaltsräume in " anderen Geschossen ", einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Für das Plangebiet nördlich und südlich der Straße " Untere Hofwies " sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für den östlichen Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, ausgenommen Betreuungsgebäude.

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend den Planeintragungen zu errichten.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschossen ist, im Bereich der Planstr. A ohne maximale Traufhöhe festgesetzt.
Die max. Traufhöhe, die als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut definiert wird, ist begrenzt auf max. 4,00 m und talseitig auf max. 5,00 m - jeweils gemessen von OK Straßenbegrenzung in Grundstücksmitte - festgesetzt.

Gleichzeitig darf die Firsthöhe 9,00 m bzw. 11,00 m, gemessen von den Querprofilen I und II, nicht überschritten werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 1,00 m zulässig, ausgenommen Kellerlichtschächte.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Garagen dürfen erst 5,00 m hinter der Straßenflüchtlinie errichtet werden. Zufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

Stellplätze sind nur unmittelbar anliegend der Zufahrtsstraße auf den Grundstücken zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge über 3,0 t, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Planstraßen sind als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebildet.

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie für die künftig neuzeitigen Flächen, werden in den festgesetzten Bebauungsplan entsprechend den landschaftsplanerischen Beitrag vom Dezember 1991, folgende Festsetzungen aufgenommen:

6.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb des Planbereiches

a.) Im Bereich des erweiterten Straßenraumes (private öffentliche zugeordnete Bauflächen oder Baugrenzen und öffentlicher Verkehrsflächen) sind keine geschlossenen hohen Pflanzen zulässig.
Die Flächen sind mit je einem Baumstandort und mit Bodendeckern oder Straßenrain zu bepflanzen.

FÜr Baumpflanzungen : Winterlinde (Tilia(Tirol) Feldahorn Spitzahorn

FÜr Bodendecker : Hedera Helix Cotoneaster Arten

b.) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist zusätzlich eine Ortsrandbepflanzung (siehe Eintragung im Bebauungsplan) von 3,00 m Breite aus mindestens einem Baum je Grundstück und einem geschlossenen Pflanzenstreifen (Hecken und Feldgehölze) anzulegen.

FÜr Baumbepflanzungen : Hochstämmige Obstbäume (lt. Ziff. d)

FÜr Strauchpflanzungen : Schlehe, Holunder, Pfaffenhütchen, Wildrose, Heckenkopf, Hasel, Heckenrose

c.) Die restlichen privaten Grundflächen im Plangebiet sind als Hausgärten anzulegen. Es sind standortgerechte, den örtlichen Charakter entsprechende Pflanzen zu verwenden.

d.) Im Norden des Plangebietes wird eine landwirtschaftliche Restfläche von 0,50 ha als Streuobstwiese zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. In Abstand von mindestens 8,00 m sind Hochstammobstbäume alter Sorten zu pflanzen. Die Wiese ist einmal jährlich, nicht vor Juni, zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Die Streuobstwiese ist aufzusetzen eine Vegetationsperiode nach Gebäudefertigstellung der drei nächst angrenzenden Grundstücke anzulegen.

FÜr Baumpflanzungen : Apfel - Jakob Lisec, Gelacourt Ellenberg, Berlepsch

Birnen - Gellerts Butterbirne, Schönlebe von Charneu, Alexander Lucas

c.) Die Anlage und Unterhaltung der vorhandenen Grünanlagen verbleiben, die im Bebauungsplan bzw. im zeitlichen Teil festgelegt sind, sowie zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer, die allgemeinerliche Begrünung ist in der Bauordnung folgenden Pflanzgebote durchzuführen. Die Festsetzungen der Ziffer 6.1, a.) bis d.) sind bei den Bauvorhaben im Bauschein als Auflage mit aufzunehmen.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiche

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes " Obere Hofwies " wird eine Fläche von 9,775 HA aus dem Grundstück Fl.-Nr. 2132/3 mit einer Nutzungsbindung belegt. Die Fläche dient ausschließlich für Ausgleichsmaßnahmen aus Bebauungsplan " Obere Hofwies ", die detaillige Maßnahmen (Sukzession) auf ortsüblich und geeignet werden und darf für andere Maßnahmen nicht mehr in Anspruch genommen werden (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 5, § 32 LBO LBauO)

1. AUSSENWÄNDE (§ 86 (1), § 32 (1) LBauO)

EINFRIEDUNGEN
Zulässig für Einfriedungen sind verputzte Sockelmauern, oder Sockelmauern aus Natursteln bis zu 1,00 m Höhe, gemessen von OK Straße, oder Zaunschwenda Hecken aus einheimischen Gehölzen bis max. 1,20 m Höhe.

ROLLLADENKÄSTEN
Mitbestimmter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren, bzw. der allgemeinen Sicht-begrenzung in Grundstücksmitte - festgesetzt.

Gleichzeitig darf die Firsthöhe 9,00 m bzw. 11,00 m, gemessen von den Querprofilen I und II, nicht überschritten werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 1,00 m zulässig, ausgenommen Kellerlichtschächte.

2. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO)

FASSADENGESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung bei Neu- und Umbau von baulichen Anlagen ist hinsichtlich der Materialauswahl für Wände, Dachdeckungen, Türen, Fenster, Gardinen, etc. auf eine harmonische Einfügung in den vorhandenen Baubestand und das Landschaftsbild zu achten. Handwerkliegungen aus glasiertem Material, Metall, Kunststoff oder grellen Farben, liegende Fensterformate und Blendmarkisen, sind nicht zulässig.

3. VORGESPIELFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Planstraßen sind als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebildet.

DACHGESTALTUNG
Zulässig sind nur Satteldächer.
Die Festsetzungen der Dach- und Neigungsrichtung sind einzuhalten. Nebendächer müssen in ihrer Höhe unter der Hauptfirstlinie bleiben und in ihrer Neigung und Eindeckung mit der Hauptdachform übereinstimmen. Gauben sind in ihrer Dachform an die der Hauptdächer anzupassen. Als Material für die Dacheindeckung wird ein rotbraunes Dachziegel bzw. werden nach andere Materialien zugelassen, sofern ein ziegelähnlicher Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Gaube muß mindestens 2,00 m betragen.

Dreiecken sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 12 cm, gemessen von OK-Brüstung bis OK-Fußpfette, zulässig. Die Festgemessenen Traufhöhen dürfen dabei nicht überschritten werden.

IV. HINWEISE

1. ABFALLPFLICHT (§ 17 BImSchFG - BODENSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZ)

Werden im Zuge von Bauvorhaben bisher unbekannte Funde oder Farbspuren entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der zuständigen Gemeinde anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§ 18 BImSchG) nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht vorher die Genehmigung zur Fortsetzung der Arbeiten erteilt wird. Auf Verlangen kann die Frist verlängert werden, der Eigner der Liegenschaft ist verpflichtet, die Ausgrabungen zu dulden. Zur Bestimmung der Fundstelle ist der Landesmuseum für Bodenaltertümer in Trier zuständig anzuzeigen.

2. GEOLOGISCHE/BODENBESCHAFFENHEIT

Bodenarten, wie den Lößboden vorhandene Flächen und den Grundwasserstand (z.B. Lößlehmen, Gehängelehm, Terrassen, Gartenwege) beim auf den vorhandenen Bodenverhältnissen Rücksicht nehmende Maßnahmen durch besonderen Aufwand verursacht werden. Solcher keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großen Fugenabstand, wassergebundener Decke) ausgeführt werden.

3. MASSNAHMEN DES HOCHWASSER IM BAUSCHEIN

Mit dem Bauantrag ist ein meßbar Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

4. LANDSCHAFTSPLANERISCHEN BEITRAG

Zum Bebauungsplan liegt ein landschaftsplanerischer Beitrag vom Dezember 1991 gemäß § 17 LPflG vor, der insbesondere das Bebauungsplanverfahren mit seinen Ergebnissen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

5. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Gutachten der Planlage ist mit Hangsicherungen zu rechnen. Das Grundstücksbaugrundes wird empfohlen, bei Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 1054 durch Fachleute zu lassen und gegebenenfalls entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

V. DURCHFÜHRUNG (§ 9 (1) BauGB)

1. BESTIMMUNG RECHTSGRUNDLAGEN

Aufstellungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 12.10.1992

2. FLÄCHENAUFTEILUNGSPLAN

Für den Bau der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. ÜBERBLICK DER PLANUNG STELLUNG

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes " Obere Hofwies " (1.Änderung, 1.Erweiterung und Teilaufhebung " Nord ") ist erforderlich, um die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ausgewiesene Wohnbaufläche auszuweisen und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Auch die zur Zeit in Anspruch vorhandene Bebauung und das Grundstück Fl.-Nr. 108 wird durch diesen Bebauungsplan in die Gesamtordnung eingebunden.

Durch Bereits bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen für die Wohnerschließung geschaffen.

Die Erweiterung der vorhandenen Bebauung entlang der Landesstraße in den Bebauungsplan diese durch geringfügige Erweiterungen abschließen. Für den Bereich zu schaffen.

Flächenhaltig wird durch die Einbeziehung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes " Obere Hofwies " geändert mit Verfügung vom 15.05.1971, genehmigt durch Bekanntmachung und Übersicht ersichtlich.

VERFAHRENSDATEN

1. Der Ortsgemeinderat Klingenmünster hat am ... 12.05.1998 die Aufstellung/Änderung/Erweiterung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am ... ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Ortsgemeinderat Klingenmünster hat nach § 3 Abs. 1 BauGB am ... 21.05.1998 ... die Bürgerbeteiligung beschlossen und am ... 21.05.1998 ... ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegungsfrist und Erörterung des Bebauungsplanes wurde am ... 22.06.1998 ... durchgeführt.
bis 11.07.1998

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über den Zeitraum von ... 24.09.1998 ... bis einschließlich ... 26.10.1998 ... aufgelegt. Die Auslegung des Bebauungsplanes des Ortsgemeinderates Klingenmünster vom ... 26.08.1998 ... ortsüblich bekanntgemacht und mit Schreiben vom ... 27.08.1998 ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden am ... 04.11.1998 ... vom Ortsgemeinderates Klingenmünster vom 04.11.1998 ... geprüft. Das Ergebnis wurde den Betreffenden mit Schreiben vom ... 05.11.1998 ... mitgeteilt.

5. Der Ortsgemeinderat Klingenmünster hat nach § 10 BauGB am 04.11.1998 ... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu den Plan beschlossen.

Fertigung

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Klingenmünster, den 04.11.1998

Übersichtsskizze M. 1:5000

Bebauungsplan "Obere Hofwies" 1. Änderung, 1. Erweiterung und Teilaufhebung "Nord" Ortsgemeinde Klingenmünster

Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

Ortsgemeinde Klingenmünster

BEBAUUNGSPLAN "OBERE HOFWIES" 1. ÄNDERUNG 1. ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG "NORD"

049-002

ARCHITEKTEN HORN

STAND : 25. NOVEMBER 1998

BEARB. THO GEZ KEF

MASSTAB 1:1000 BLATT 1 VON 1