



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	1
04	04
△	0
MI+L3	

TEIL A BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

TEXTZIEL

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BaUGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
Die übrigen allgemeinzulässigen Nutzungen gemäß sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind bis zu max. 4 Betten allgemein zulässig, ansonsten wie die übrigen Nutzungen nach Abs. 3 nicht zulässig.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

1.2.1 GFZ, GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe sind als zulässige Maximalwerte in der Nutzungsschablone festzusetzen.

1.2.2 Flächen von Außenhallenräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

1.2.3 Für die Bestimmung der Wandhöhe wird ergänzend festgesetzt:
Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Unterkante Dachstuhl.
Der Fußpunkt wird durch das natürliche Gelände bestimmt. Die Höhenannahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen.

1.2.4 Die Festsetzung über die zulässige Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versparungen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 10m Gesamtlänge nicht überschritten wird. Bei Nebengiebeln, deren Breite 1/3 der Dachlänge des zugehörigen Hauptdaches nicht überschreitet, darf die zulässige Wandhöhe ebenfalls um bis zu 1m überschritten werden. Der First des Nebengiebels muss unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.2.2 Die max. Firsthöhe (=höchster Punkt der Dachfläche des Hauptdaches) darf höchstens 4 m über der maximal zulässigen Wandhöhe liegen. Die Hochpunkte von gegenüberliegenden versetzten Pultdächern (in der Ausführung nach 2.1.1) werden gleichsam als First angesehen, sodass auf sie nicht die Bestimmung über die zulässige Wand- sondern die über die erlaubte Höhe anzuwenden ist.

1.3 Zahl der Wohneinheiten
§9 (1) Nr. 6 BauGB
Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt. Ferienwohnungen sind auf die Zahl der Wohnungen anzurechnen.

1.4 Bauweise
§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser zugelassen werden.

1.5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
§9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

1.6 Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB
Entsprechend der Planzeichnung wird die Straßenverkehrsfläche als private, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt.

1.7 Ausgleichsmaßnahmen
§9 (1a) BauGB
Um dem zwar nicht zu erwartenden aber nicht völlig auszuschließenden Auftreten von Mauer- und Zaunwachsen Rechnung zu tragen, sind an den durch Planzeichnung festgelegten Stellen in begrenztem Umfang Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Dazu sind im Bereich der wesentlichen Pflanzensorten von Steinhaufen in geschichtlicher Form oder gestapelte Steinmauern zu errichten. Der Vorhandenbleiben der Steinhaufen bzw. Steinmauern an den festgesetzten Stellen herzustellen. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat die Einrichtungen zu erhalten.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
1. Baugesetzbuch (BauGB)
Ausfertigungsdatum: 23.06.1960
Stand: Neufassung durch Bek. v. 23.9.2004/12414;
Zuletzt geändert durch Art. 1 v. 9.10.2011/14178

2. Baunutzungsverordnung (BaunVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

3. Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 26.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)

7. Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3753)

8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Mai 2014 (GVBl. S. 72)

Planzichen

Art der baulichen Nutzung
WA ALLEMEINES WOHNGEBIET

Maß der baulichen Nutzung
0.4 GRUNDFLÄCHENZAH
0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAH
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS (HOCHSTMASS)
25°-45° DACHNEIGUNG

Bauweise, Baufrühen, Baugrenzen (§9 Abs.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

△ OFFENE BAUWEISE
○ EINZELHAUSER ZULASSIG
MI WANDHOHE (§9 Abs.3 BauGB)
= BAUGRENZ

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
○ STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
○ EINFAHRTSBEREICH

Sonstige Planzichen
--- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
--- GRENZE STEINHAUFEN/GESETZTE STEINMAUERN HOHE MAX. 0,50m

Füßschemo der Nutzungsschablone

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baul. Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
GFZ	GRZ
04	Dachneigung
Wandhöhe	

2.1 Als zulässige Dachformen werden für alle Wohnhäuser Walm- und Satteldächer auch in Form von zwei gegenüberliegenden Pultdächern, wobei jedes Pultdach das andere um min 2/3 von dessen Länge überdecken muss. Der vertikale Versatz der Pultdächer gegeneinander darf max. 1,5m betragen.

2.2 Die Dachneigung für die Hauptgebäude darf 25° - 45° betragen.

2.3 Für untergeordnete Bauwerke wie Wintergärten, Terrassen-Balkon- oder Eingangsüberdachungen ist auch ein Pultdach von min. 10° zulässig. Teile des Hauptgebäudes dürfen bis zu einer Oberkante der Erdgeschoßdecke des örtigen Hauses plus 15 cm und eine Höhe von Max. 3,00m über dem Fußboden des unmittelbar darüber liegenden Erdgeschosses (bzw. Firstes/Baumstamm) nicht überschreiten.

2.4 Kriechkloben über dem 2. Vollgeschoss sind nicht zulässig. Aufkriechen bis 30cm Höhe zählen nicht als Kriechklob (Fußplatte).

2.1.5 Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene und in Grautönen gehaltene Materialien, welche jeweils nicht glänzend sein dürfen, zugelassen. Die Granulate müssen min. RAL 7043 (Verkehrsgrau B) oder dunkler entsprechen. Ebenfalls zulässig sind Dachdeckungen in vorverleimtem Zinkblech. Die Verwendung von unbelichtetem, metallisch glänzendem Material ist unzulässig. Die Bestimmung über die Farbe der Dachflächen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

2.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte

2.2.1 Es sind je Dachseite nur Dachaufbauten oder Dachanschnitte zulässig.

2.2.2 Es ist je Dachseite nur ein Typ von Dachaufbauten zulässig.

2.2.3 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgängen) darf einzeln nicht mehr als 1,50 m betragen. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Traufbreite einnehmen. Dachaufbauten dürfen den First des zugehörigen Daches nicht übergangen. Der Abstand von Dachaufbauten zu Orgeln, Gärten und Kellern muss mindestens 1,00 m betragen.

2.2.4 Die Breite von Dachanschnitten darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.

2.3 Außenanlagen/ Einfriedrungen
Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Einfriedrungen bis 1,0m als künstlerische bauliche Anlage sowie Hecken bis 1,80m zulässig. Dies gilt nicht für gemäß 1.7 hergestellte geschützte Steinhaufen und gesetzte Mauer.

3.0 Hinweis:
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altablagerungen festgestellt werden, so ist die untere Wasserbehörde unmittelbar zu informieren und weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erste Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Baufrüher/ Bauherr die wesentlichen zu verortenden Fundstellen mit dem Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologie in Speyer zu geeigneter Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur werden entsprechend dem Vorschlagung die in Artenschorung die in Eigentum der Vorhabenfrüher befürchteten FLS Nr. 2161 und 2162 von bisheriger Ackerbrache in Grünland umgewandelt. Am Nordrand kommende archäologische Fund unregelmäßig zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegendstelle sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LbauO)
§9 (4) BauGB, §68 LbauO

2.1 Dächer

2.1.1 Als zulässige Dachformen werden für alle Wohnhäuser Walm- und Satteldächer auch in Form von zwei gegenüberliegenden Pultdächern, wobei jedes Pultdach das andere um min 2/3 von dessen Länge überdecken muss. Der vertikale Versatz der Pultdächer gegeneinander darf max. 1,5m betragen.

2.1.2 Die Dachneigung für die Hauptgebäude darf 25° - 45° betragen.

2.1.3 Für untergeordnete Bauwerke wie Wintergärten, Terrassen-Balkon- oder Eingangsüberdachungen ist auch ein Pultdach von min. 10° zulässig. Teile des Hauptgebäudes dürfen bis zu einer Oberkante der Erdgeschoßdecke des örtigen Hauses plus 15 cm und eine Höhe von Max. 3,00m über dem Fußboden des unmittelbar darüber liegenden Erdgeschosses (bzw. Firstes/Baumstamm) nicht überschreiten.

2.1.4 Kriechkloben über dem 2. Vollgeschoss sind nicht zulässig. Aufkriechen bis 30cm Höhe zählen nicht als Kriechklob (Fußplatte).

2.1.5 Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene und in Grautönen gehaltene Materialien, welche jeweils nicht glänzend sein dürfen, zugelassen. Die Granulate müssen min. RAL 7043 (Verkehrsgrau B) oder dunkler entsprechen. Ebenfalls zulässig sind Dachdeckungen in vorverleimtem Zinkblech. Die Verwendung von unbelichtetem, metallisch glänzendem Material ist unzulässig. Die Bestimmung über die Farbe der Dachflächen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

2.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte

2.2.1 Es sind je Dachseite nur Dachaufbauten oder Dachanschnitte zulässig.

2.2.2 Es ist je Dachseite nur ein Typ von Dachaufbauten zulässig.

2.2.3 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgängen) darf einzeln nicht mehr als 1,50 m betragen. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Traufbreite einnehmen. Dachaufbauten dürfen den First des zugehörigen Daches nicht übergangen. Der Abstand von Dachaufbauten zu Orgeln, Gärten und Kellern muss mindestens 1,00 m betragen.

2.2.4 Die Breite von Dachanschnitten darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.

3.2.2 Die ausführenden Baufrühen sind eindringlich auf die Bodenschutz- und Pflegegesetze vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 1598) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegendstelle sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.2.3 Absatz 3.2.1 und 3.2.2 entbinden Baufrüher/ Baufrühen jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessenes Zeitraumb einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumanschnitten ist der Oberboden entsprechend DIN 19815 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zu Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdrichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweis 1). Der Verbleib des Bodens auf dem Baumstumpf (geblät) ist soweit baurechtlich zulässig, - einem Abtragsort vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abstreifen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf schadhafte Belastungen (Öl, Blumenerde, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgehör zu prüfen, ggf. zu beseitigen und unbelastetes Material zu lagern, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vermischung sollte gesichtet werden. Anfallenden Bauabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nichtmetallischer Baueschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllton, Baugruben, Arbeitsgraben, etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Baueschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling)

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdrichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren auf das unzugängliche Maß zu beschränken, ggf. sollen mechanische und/ oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.4 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brunnen- und für Gießwasser genutzt werden. Bei Verwendung als Brauchwasser ist auf eine strikte Trennung zwischen Trinkwasser- und Brauchwasser zu achten. Die Errichtung eines Brauchwasserzettes mit Anschluss an die Kanalisation bedarf der Zustimmung der Verbandsgemeindeverke.

Verfahrensdaten
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofstrasse" der Ortsgemeinde Klingingenmünster

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klingingenmünster hat auf Antrag in seiner Sitzung am 09.12. 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bahnhofstrasse" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.07.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2) des Bebauungsplans wurde am 03.05.2012 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.07.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 10.07.2014 bis einsch. 11.08.2014 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2014 beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 26.12.2015 behandelt.

Am 15.10.2015 wurde die erneute öffentliche Auslegung (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4e Abs. 3) beschlossen. Ort und Dauer dieser erneuten Auslegung wurden am 28.10.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf hat vom 29.10. bis einsch. 12.11.2015 erneut öffentlich ausliegen. Die Behörden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2015 beteiligt. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 26.12.2015 behandelt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klingingenmünster hat diesen Bebauungsplan am 17.12.2015 besch. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestrichelten) Bauvorschriften nach § 68 LbauO beschlossen.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

1 Fertigung
Klingingenmünster, 30.03.2016
[Signature]
Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat wurde am 17.12.2015 öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

049-008

ORTSGEMEINDE KLINGENMÜNSTER

FLURSTKNR 2411/15; 2411/16; 2411/17; 2411/19

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"BAHNHOFSTRASSE"

Jens Huck

BEARBEITUNG:
HU/Sl
DATUM: 21.03.2016
M 1:500 PLANNR:

Dipl.-Ing. Architekt
Master of Eng. Altbauplanungssetzung

Albert-Dachauer-Str. 48B
76889 Klingingenmünster
Tel. 06349 99910
Fax 06349 99910
mail: info@arch-thu.de
www.arch-thu.de