

VORHABENBEZOGENER Bebauungsplan "OBERER HEISSBUHL"  
DER ORTSGEMEINDE KLINGENMÜNSTER

Zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

A. Planungrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß 4 BauNVO festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind Wohngebäude gemäß 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen nach 4 Abs. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Inhalt des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

a) Die zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 10 % überschritten werden.  
b) Die zulässige GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf eins festgesetzt.

2.3 Gebäudehöhen

a) Ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden Maximalwerte für Firsthöhe, Traufhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.  
b) Die zulässige Firsthöhe beträgt 7,80 m. Sie wird gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der Dachdeckung (Oberkante Firstziegel).  
c) Die zulässige Traufhöhe darf an keiner Stelle das Maß von 8,50 m überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen vorhandenem natürlichem Gelände am Haus und der Unterkante der Dachhaut (Unterkante Sparren). Die Geländehöhen am Haus sind in den Planunterlagen dazustellen. Aus der Darstellung muss ein relativer Bezug zum Erdgeschossfußboden hergestellt werden können.  
d) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bis zu 20 cm über dem natürlichen Gelände am Haus liegen. Bezugspunkt ist das Gelände an der südlichen Ecke der südwestlichen Hauskante des Grundrisses des Hauptbaukörpers. Der Wintergarten bleibt unberücksichtigt.  
e) Die Bestimmungen über die zulässige Traufhöhe finden keine Anwendung bei Gebäuderücksprüngen bis zu einer Tiefe von 1 m sofern sie nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Außenwandlänge ausmachen.  
f) Die Bestimmungen finden ebenfalls keine Anwendung bei Neben- und Zwischengebäuden sofern deren Breite nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Außenwandlänge und nicht mehr als 4,50 m beträgt.

2.4 Überbaubare Fläche

a) Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.  
b) Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von max. 50m<sup>2</sup>, Nebenanlagen und Garagen sind bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m, gemessen ab Vorderkante des Grundstücks, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

A.3 Zulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

A.4 Gebäudestellung

a) Die im Bebauungsplan dargestellte Firstrichtung ist verbindlich.  
b) Nebenräume sind senkrecht zur Hauptfirstrichtung zulässig. Der First des Nebengebäudes muss mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

A.5 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

A.6 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

a) Der landschaftliche Planungsbetrag ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Maßnahmen aus den Bereichen M 1 und M 2 des Kapitals Landschaftliche Zielkonzeption und Kompensation werden hiermit, soweit sie nicht bereits in Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden, festgesetzt. Bei Widersprüchen zwischen landschaftspflegerischen Maßnahmen und konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans gilt die jeweilige Festsetzung.  
b) Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Zahlung eines für landschaftspflegerische Maßnahmen zweckgebundenen Pauschalbetrags in Höhe von 3.000,00 EUR an die Untere Landespflegebehörde bei Kreisverwaltung Südliche Weinstraße. Durch diese Zahlung sind die Ausgleichsverpflichtungen außerhalb der Maßnahmenbereiche M 1 und M 2 sippgelöst. Die Einzelheiten werden durch Vereinbarung zwischen den Parteien geregelt.

B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. 88 (1) LBauO)

B.1 Dachgestaltung

a) Zulässig sind Satteldächer. Für Garagen und Nebengebäude sind geneigte Dächer zugelassen.  
b) Die zulässige Dachneigung beträgt bei Gebäuden 25° - 40°. Abweichend davon darf bei Nebengebäuden und Garagen die Dachneigung bis auf 50° reduziert werden.  
c) Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von 1/3 der unter der Dachfläche liegenden Außenwandlänge, maximal aber bis zu 4,00 m zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten einer Dachseite darf nicht mehr als 50 % der unter der Dachfläche liegenden Außenwandlänge betragen. Die Verstellflächen von Fassadenverglasungen bleiben dabei unberücksichtigt.  
d) Dachanschnitte sind analog Punkt c) zulässig. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind zusammen auf einer Dachseite nicht erlaubt.  
e) Als Dachdeckung ist landschaftstypisch rotes bis rotbraunes Material mit ziegelartigem Aussehen zu verwenden.

B.2 Fassadengestaltung

Die Verwendung von glasiertem Material zur Fassadengestaltung ist ausgeschlossen.

C. Erschließung

Die angrenzende Wohnbebauung ist durch die notwendigen Erschließungseinrichtungen ausreichend erschlossen. Zur Erschließung des Vorhabens müssen die vorhandenen Erschließungsanlagen lediglich verändert werden. Dies beinhaltet neben der Verlängerung der leitungsgebundenen Einrichtungen auch den Ausbau des vorhandenen Wegs im für die Erschließung notwendigen Umfang zur Erschließungsstraße. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Näheres wird im Durchführungsvertrag und ergänzenden Verträgen mit anderen Erschließungsträgern geregelt.

D. Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten und so die Rechtsgrundlage für die Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen. Durch den Bebauungsplan wird ein Ausgleich zwischen dem Wunsch des Vorhabenträgers nach einem möglichst frei stehendem Haus und den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde nach einem geordneten Schluss der Baulücke am Rand der vorhandenen Bebauung herbeigeführt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

E. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
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 und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
3. Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. Nov. 1998 in der Fassung vom 09. Dezember 1998 (GVBl. S. 365)  
4. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) in der ab 01. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70 BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280 BS 791-1)  
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 88)  
6. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. August 1998 (BGBl. I S. 823)  
7. Bundesimmissionschutzgesetz - (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl. I S. 502)  
8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1998 (GVBl. S. 171).

F. Verfahrensdaten

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klingenstein hat in seiner Sitzung am 16.07.2003 gem. 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 03.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
2. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2003 beteiligt ( 4 Abs. 1 BauGB). Deren Anregungen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.01.2004 behandelt.  
3. Der Gemeinderat hat am die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ( 3 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom 04. bis 18.09.2003 durchgeführt. Ort und Dauer dieser Bürgerbeteiligung wurden am 03.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat in der Sitzung am 08.10.2003 behandelt.  
4. Die öffentliche Auslegung ( 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 08.10.2003 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 31.10.2003 bis einschl. 01.12.2003 öffentlich ausliegen. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratsitzung am 21.01.2004 behandelt.  
5. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde hat diesen Bebauungsplan am 21.01.2004 gem. 10 Abs. 1 BauGB, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Vorhabenplan und landschaftspflegerischem Planungsbetrag als Satzung i. V. m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach 88 LBauO beschlossen.





6. Ausgefertigt:

Klingenstein, 21.01.2004  
*B. Türk*  
Türk, Ortsbürgermeister

7. Der Beschluss dieses Bebauungsplans durch die Stadt ist nach 10 Abs. 3 BauGB am 28.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Klingenstein, den 28.01.2004

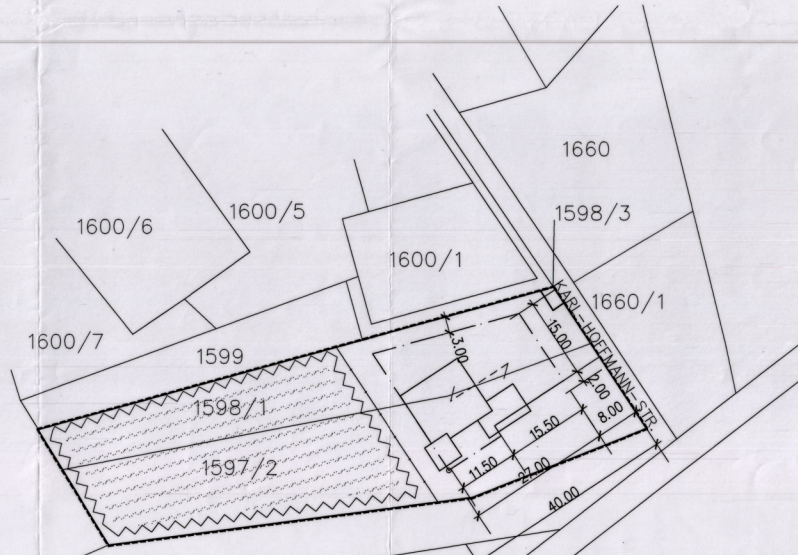
*B. Türk*  
Türk, Ortsbürgermeister

LEGENDE:

-  PRIVATE GRÜNFLACHE (HAUSGARTEN)
-  BAUGRENZE
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Begrenzungen:

Im Norden:  
FLURSTÜCKE 1598 UND 1600/1  
Im Osten:  
Karl-Hoffmann-Str.  
Im Süden:  
Flurstück 1597.  
Im Westen:  
Flurstück 1600/8.



WA	II
0.4	0.8
o 28° - 40°	

BEBAUUNGSPLAN  
OBERER HEISSBUHL  
KLINGENMÜNSTER

1. Fertigung

**Bernd Dollt**  
Koblenz 164, 166  
Koblenz 164, 166  
78771 WÜRDT  
0722/441 + 861

049-010

ZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN M 1:500 28.01.2004 GEZ. KC/RG



ARCHITEKT *B. Türk*