# Bebauungsplan "Albert-Decker-Weg" und Teilaufhebung "Nord" der Ortsgemeinde Klingenmünster

## I. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe).
Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes in ihrer Ausprägung als kleine Betriebe gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 - 5 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das zulässige Maß der GRZ und GFZ ergibt sich aus dem Planeintrag in der jeweils zugehörigen Nutzungsschablone.
Bei der Ermittlung der GFZ sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
Die zulässige Gebäudehöhe wird durch eine bergseitige und eine talseitige Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird zwischen dem vorhandenen natürlichen Gelände am tiefst bzw. höchst gelegenen Fußpunkt des jeweiligen Hauses und der Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks der Nichtgiebelwand mit der Unterkante der Dachtragkonstruktion (z. B. Unterkante Sparren) gemessen. Bei den festgesetzten Wandhöhen handelt es sich jeweils um für die zugewiesenen Bereiche (Tal- und Bergseite) vorgegebene Maximalwerte, die an keiner Stelle überschritten werden dürfen.

### 3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone ist in den jeweiligen Planbereichen entweder nur die Errichtung von Einzel- (B) *oder nur* von Einzel- und Doppelhäusern (A) möglich.
Die in der Planzeichnung vorgegebene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.
Nebenfirste müssen mindestens eine Ziegelreihe unter dem Hauptfirst liegen.
Nebengiebel sind bis zu einer Breite von maximal 40 % der Hauslänge zulässig.

### 4. Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauNVO )

Garagen müssen mindestens 5,0 m hinter die vordere Grundstücksgrenze zurücktreten. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht und Anhänger für diese Fahrzeuge sind unzulässig.
Nebenanlagen sind bis zu einem umbauten Raum von 30 $m^3$ auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge des bisherigen Wirtschaftsweges "Albert-Decker-Weg", welcher ab der Landeckstraße bis zur Höhe der Südgrenze der Fl.St.Nr. 457/5 als öffentliche Straße festgesetzt und entsprechend hergestellt wird. Anschließend setzt sich der Albert-Decker-Weg unverändert als Wirtschaftsweg fort.
Im Einmündungsbereich des Fußweges "Im Hofwingert" in die Landeckstraße wird die dort vorhandene normale Straßenbreite durch eine öffentliche Grünfläche "verkehrsregelndes Straßengrün" auf die Breite des Fußweges von 2 m verengt. In der Grünfläche dürfen keine Grundstückszufahrten angelegt werden.

### 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 10 Abs. 3 LNatSchG)

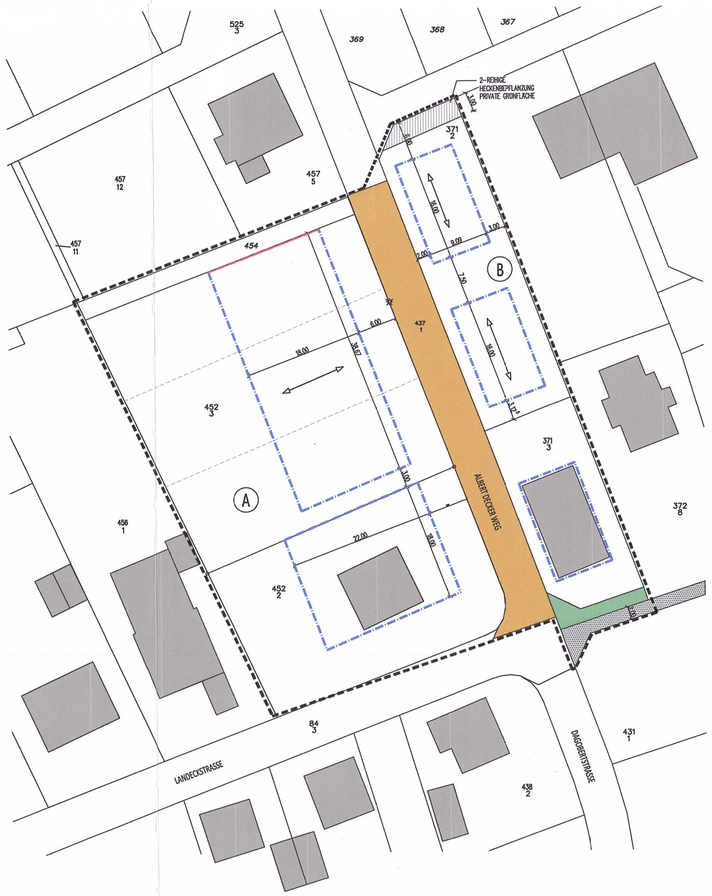
An der Nordgrenze der Fl.St.Nr. 371/2 wird für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche zur Gewährleistung eines landschaftsgerechten Übergangs von der Bebauung in die Landschaft eine 3 m breite private Pflanzfläche für eine 2-reihige Hecke festgesetzt. Die Herstellung hat in der nächsten auf die Fertigstellung des Wohnhauses folgenden Pflanzperiode (Winter bzw. Frühjahr) zu erfolgen.
Die Errichtung von Nebengebäuden ist im Bereich der Heckenpflanzung nicht zulässig. Für die Anlage der Hecke wird auf die gemäß § 45 Abs. 1 LNachbarrechtsgesetz zu beachtenden Grenzabstände hingewiesen..
Koniferen sind nicht zulässig.
Auf den Baugrundstücken ist je 200 $m^2$ Grundstücksfläche jeweils ein Baum mindestens der II. Ordnung zu pflanzen.

### 7. Abweichende Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Entlang der Südgrenze der Fl.St.Nr. 454 wird die gemäß § 8 LBauO einzuhaltende bauordnungsrechtliche Abstandsfläche von 3 m auf 0 m verringert. Die Fl.St.Nr. 454 verbleibt wegen Nutzungszusagen an Dritte als Zugangsmöglichkeit zu anderen angrenzenden Grundstücken im Eigentum der Gemeinde und wird nicht mit dem Baugrundstück vereinigt. Der Weg Fl.St.Nr. 454 verfügt aber über eine ausreichende Breite und bleibt zukünftig unbebaut, sodass zu dem nördlich angrenzenden Baugrundstück Fl.St.Nr. 457/5 weiterhin eine die offene Bauweise sicherstellende Abstandsfläche gewahrt bleibt.

### 8. Anzahl der Wohnungen ( § 9 Abs. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen wird auf 2 je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) begrenzt.




## III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO

### 1. Vorgartenbereiche

Die Vorgartenbereiche, sofern sie nicht für Zufahrten und Zugänge benutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Nutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist unzulässig.

### 2. Einfriedungen

Die Höhe der vor der vorderen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung errichteten Einfriedungen darf maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante zugehöriger Straßenbegrenzungslinie, betragen. Dies gilt auch für Hecken entlang der vorderen Grundstücksgrenze.

### 3. Müllbehälter

Müllbehälter sind der allgemeinen Sicht zu entziehen. Dies kann insbesondere durch Unterbringung im Gebäude, Integration in die Einfriedung oder Verblendung des Abstellplatzes geschehen.

### 4. Fassadengestaltung

Fassaden sind zu verputzen oder, sofern sie nicht aus Sichtmauerwerk hergestellt sind, anderweitig zu verkleiden. Dabei sind Wandverkleidungen aus glasiertem Material, Metall, Kunststoff, Verwendung greller Farben nicht zulässig.
Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

### 5. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat entsprechend der vorhandenen Dachgestaltung in den angrenzenden Baugebieten mit rotem bis rotbraunem, anthrazitfarbigem oder dunkelgrauem Material, jeweils nicht glänzend und nicht glasiert, zu erfolgen. Ebenfalls zulässig ist bewittertes Zinkblech. Die Verwendung von nicht bewittertem, metallisch glänzendem Material ist ausgeschlossen.
Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Gaube muss mindestens 1,50 m betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## V. Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um in dem Plangebiet von rund 4.500 $m^2$ vorhandenes, bisher ungenutztes Baulandpotenzial im Wege der Nachverdichtung einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zuzuführen und die rechtliche Grundlage für die Herstellung der Erschließungsstraße zu schaffen. Durch die Planung werden 5 neue Bauplätze geschaffen und zugleich die bauliche Nutzungsmöglichkeiten für die Fl.St.Nr. 452/2 städtebaulich verträglich erweitert. Die notwendige Erschließung wird durch die teilweise Umwandlung des Albert-Decker-Weges in eine Gemeindestraße gesichert. Die Leitungen für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind bereits betriebsbereit im Albert-Decker-Weg verlegt.

Eine Prüfung durch die Gemeinde hat ergeben, dass weder die einschlägigen Kataster (FFH, Natura 2000 usw.) noch die direkte Prüfung vor Ort irgendeinen Hinweis ergeben haben, dass Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sowohl im Baugebiet selbst als auch in den angrenzenden Bereichen durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Durchführung einer Umweltprüfung erfordern würde. Vielmehr entspricht die zukünftige bauliche Nutzung in Art und Umfang vollständig den festgesetzten Nutzungen in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten. Da mit einer Gesamtfläche von etwa 4.500 $m^2$ die gesetzlich zulässige Fläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten wird, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sodass u. a. von Umweltprüfung, Umweltbericht und Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen abgesehen wird.

Entlang der Nordgrenze der Fl.St.Nr. 371/2 wird mit einer privaten 2-reihigen Heckenpflanzung ein landschaftsgerechter Übergang vom Baugebiet in die Landschaft vollzogen. Der in dem östlich angrenzenden Baugebiet "Schelmengärten" festgesetzte Übergang durch Baumpflanzungen lässt sich wegen der nur in begrenztem Umfang verfügbaren Grundstücksfläche nicht sinnvoll fortsetzen. Vielmehr ist hier eine auch bei geringem Flächenverbrauch kompakte Maßnahme, wie sie die festgesetzte 2-reihige Heckenpflanzung darstellt, zu wählen. Damit diese Pflanzfläche uneingeschränkt ihren vorgesehenen Zweck erfüllen kann, muss jede Unterbrechung durch Gebäue ausgeschlossen werden.

Für die bereits im Bebauungsplan "Schelmengärten" ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Bereich der Einmündung des Fußweges "Im Hofwingert" in die "Landeckstraße" war keine konkrete Zweckbestimmung bestimmt worden. Daher wird dieser Bereich jetzt in das Plangebiet des Bebauungsplans "Albert-Decker-Weg" mit einbezogen und der bestehende Mangel mit der Zweckbestimmung "verkehrsregelndes Straßengrün" geheilt. Zweck dieser Grünfläche ist es, die in diesem Bereich vorhandene Straßenfläche, welche hier die volle Breite der Landeckstraße hat, auf die Breite des Fußweges von 2 m zu verengen.

Durch die ausnahmsweise Zulassung von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbe gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll einerseits die in der Region häufig anzutreffende Vermietung von Fremdenzimmern ermöglicht, andererseits aber auch der geringen Größe des Plangebiets Rechnung getragen werden. Bei mittleren und größeren Beherbergungsbetrieben bestünde die Gefahr, dass die Hauptnutzung Wohnen in unzulässiger Weise beeinträchtigt würde.

Bei der Verpflichtung zur Baumpflanzung auf den Grundstücken handelt es sich um eine aus dem Bebauungsplan "Schlossberg/ Glasbach" analog übernommene Ausgleichsverpflichtung.

## PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
(0.8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
35°–45° DACHNEIGUNG

o OFFENE BAUWEISE
E/D EINZEL– UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
WH WANDHÖHE (§9 Abs3 BauGB)
BAUGRENZE
BAULINIE
GRENZE DES BEBAUNGSPLANES

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS1 NR 11 UND ABS 6 BAUGB)
EINFAHRTSBEREICH
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSREGELNDES STRASSENGRÜN (öffentliche Grünfläche)
FUSSWEG
ORTSRANDBEGRÜNUNG (private Grünfläche)

A
NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| WA | |
| 0.4 | (0.8) |
| E/D o | SD DN 35 - 45 |
| WH BERGSEITS WH = 4.10m | WH TALSEITS WH = 5.20m |

B
NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| WA | |
| 0.4 | (0.8) |
| E o | SD DN 35 - 45 |
| WH BERGSEITS WH = 4.00m | WH TALSEITS WH = 5.30m |

## VI. Verfahrensdaten zum Bebauungsplan "Albert-Decker-Weg" und Teilaufhebung "Nord" der Ortsgemeinde Klingenmünster und Ausfertigung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klingenmünster hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die **öffentliche Auslegung** (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans und die **Einräumung der Gelegenheit zur Stellungnahme für die von der Aufstellung berührten Behörden** (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wurden am 12.06.2006 nebst Anerkennung des Planentwurfes beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 16.05.2013 bis einschl. 17.06.2013 öffentlich ausgelegen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.05.2013 bis zum 24.06.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 27.06.2013 behandelt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klingenmünster hat diesen Bebauungsplan am 27.06.2013 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt** .

Klingenmünster, 21. Okt. 2013 1. AUSFERTIGUNG DER SATZUNG

Grimm
Ortsbürgermeister

Der **Beschluss** des Bebauungsplans wurde am 28. 08. 2013 und 27. 09. 2013 ortsüblich **bekannt gemacht** (§ 10 Abs. 3 BauGB).

# GEMEINDE KLINGENMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN
FLURSTKNR 452/3; 452/2; 371/2; 371/3

BEBAUUNGSPLAN

## "ALBERT DECKER WEG"

UND TEILAUFHEBEUNG NORD
SCHELMENGÄRTEN 1. ÄNDERUNG

049–019

DATUM: 16.08.2013

M 1:500

JENS HUCK
DIPL. ING. ARCHITEKT
M. ENG. ALTBAUINSTANDSETZUNG
HILSENGASSE 4
76889 KLINGENMÜNSTER
TEL. 06349 - 990126
FAX. 06349 - 963005?
MAIL. INFO@ARCHHUCK.DE
WWW.ARCHHUCK.DE