



ZEICHENERKLÄRUNG

ART D. BAUK. NUTZUNG	BESTANDSANGABEN
WA ALLEGENES WOHNEBET	BEST. WOHNEBÄUWERKE MIT ANGABE VON GRUNDSTÜCKS- UND PARZELLENNUMMERN
MASS D. BAUK. NUTZUNG	BEST. NEBENBÄUWERKE
I ZAHLE DER VOLLSTÄNDIGEN GRUNDSTÜCKSNUMMERN	ZUM THEIL VORHANDENE GEBÄUDE (ZURÜCKGEBAUENE)
04 GRUNDSTÜCKSNUMMERN	FLURSTÜCKENNUMMERN
05 GRUNDSTÜCKSNUMMERN	HOHNEN- u. HOHNENANGABE ÜBER N
BAUWEISE	PFLANZGEBIETE
OFFENE BAUWEISE	BESTANDSPFLANZUNG
UMBAUBARE GRUNDST. FLÄCHE	FRIEWACHSENDE HECKEN
BAUGEBIET	BAUM
GEBÄUDE- u. GARTENFLÄCHE	VERKEHRSLÄCHEN
BAUGRENZE	ÖFFENTLICHE STRASSEN u. VERKEHRSLÄCHEN
ÖFFENTLICHE STRASSEN u. VERKEHRSLÄCHEN	ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
ÖFFENTLICHE STRASSEN u. VERKEHRSLÄCHEN	GRENZEN
ÖFFENTLICHE STRASSEN u. VERKEHRSLÄCHEN	GRENZE DES BAUGEBIETS (DES BAUPLANES)
ÖFFENTLICHE STRASSEN u. VERKEHRSLÄCHEN	GEMEINDEGRENZE
ÖFFENTLICHE STRASSEN u. VERKEHRSLÄCHEN	KATASTRALGRENZE

BAUM- u. STRAUCHARTEN ZUR AUSWAHL

1. FRIEWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND	2. BÄUME
1.1. FRIEWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND	2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPL.
1.2. FRIEWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND	2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPL.
1.3. FRIEWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND	2.3. BÄUME 3. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPL.

I. TEXTILIE FESTSETZUNGEN

- ZULÄSSIGKEIT NACH DER BAULICHEN NUTZUNG**
Als zulässig nach der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Bauordnungsgesetz als Höchstwerte in Rahmen der überbauten Flächen und der Ubaufestsetzung.
- BAUWEISE**
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bauordnungsgesetz sind, bis auf Betriebe des Betriebsübergangsbereiches bis zu einer Größe von maximal zwei Ferienwohnungen, nicht zulässig.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN**
Im Baugelände dürfen die Gebäude gem. § 4 Abs. 4 der Bauordnungsgesetz nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- GARAGEN**
Garagen sind 5,00 m hinter das öffentliche Verkehrsraum zu errichten.
- ZUFARIH ZU DEN GRUNDSTÜCKEN**
Identifizierbare Zufahrten oder Zugänge zu den im Norden des Baugeländes entlangführenden Wirtschaftswegen dürfen nicht angelegt werden.
- HÖHNENLAGE DER GEBÄUDE**
Die Höhenlage des DK-Erdgeschossfußbodens bezogen auf DK-Strasse bestimmt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. GESTALTUNGS FESTSETZUNGEN

- SACHGESTALTUNG**
a) Im gesamten Baugelände sind nur Sattel- und Walddächer von 35° bis 40° zulässig.
b) Befestigte sind bis 0,70 m gemessen von Oberkante Fundplatte bis Oberkante Fußplatte, zulässig.
c) Dachdeckung in naturfarbenen Tonziegeln.
- SELBSTERHEBUNG**
Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abtragung ist nur in zugehörigen Fällen zulässig.
- GESTALTUNG**
a) Andere Wandverkleidungen aus glasertem Material sind nicht zulässig.
b) Fenster sind nur hochformatig zulässig.
c) Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

III. EMPFEHLUNGEN

- EINFRIEDIGUNG**
a) Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich und entlang der Straße bis zu einer Höhe von 1,00 m als Mauer zulässig. Aufgesetzte Zäune in Holz oder Scheitelmatten sind zulässig. An den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
b) Pläne für die Einfriedigung sind mit dem Bauantrag des Wohnbauunternehmers bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- PFLANZUNG**
a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenzuges. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zulässig. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baustandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn die Einfriedigung und Lattungstrassen erfordert.
c) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandpflanzung (siehe Eintragung in Baueingetragenen) von 3,00 m Breite aus mindestens einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.
- GRÜNDUNGSMASSNAHMEN**
Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünungsmaßnahmen, die im Baueingetragenen bzw. im textuellen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Wartungspflicht ist bei der Beauftragung folgender Pflanzperiode durchzuführen.

III. BEGRÜNDUNG

Die Ortsgemeinde Klingenstein hat in der Sitzung des Gemeinderates am die Aufstellung dieses Baueingetragenen beschlossen.

LAGE DES BAUGELÄNDES
Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:
Im Norden und Osten durch die Flächen der Landwirtschaft.
Im Süden und Westen durch die bebauten Ortsteile.

TOPOGRAPHIE
Das Baugelände ist nach Süden leicht geneigt.

FLÄCHENNUTZUNG
Das Baugelände ist bis auf ein Wohngebäude unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

KLEINCLIMA
Süde Landschaftsraumplan für die Region Rheingebiet - Raum Südpfalz -

IV. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die bestehenden Baupunkte im Klingensteinbereich sind fast alle bis zu einer Höhe von 1,00 m als Mauer zulässig und auch innerhalb der Ortsteile keine freien Baupunkte mehr zur Verfügung stehen, welche die Aufstellung dieses Baueingetragenen notwendig machen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Für den Raum der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Baugelände ist als Wohnfläche dargestellt.

STÄDTBAULICHE GLEICHUNG
Die Bebauung steht allgemein dem freistehenden Einfamilienhaus vor. Dies entspricht den Bauweisen der Bevölkerung. Durch die Ausrichtung der baulichen Anlagen nach den Geländebedingungen, sowie die eingeschlossene Bebauung ist eine befriedigende Einbindung des Baugeländes in das vorhandene Ortsbild zu erwarten.

VERKEHR
Das Gebiet wird von der Leitgasse und der Straße "Im Kahngarten" erschlossen.

LANDSCHAFTLICHE BEWERTUNG
Die Durchführung des Baueingetragenen erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Baueingetragenen.

GRUNDSTÜCKSGRUNDLAGEN
Zur Verwirklichung des Baueingetragenen ist das Verfahren nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes erforderlich. Die Flächen des Gemeinderates werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

VER- UND ENTWÄSSERUNG

ELEKTRIZITÄT
Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist gegeben. Die Niederspannungszentrale Versorgung mit Elektrizität erfolgt mit Kabel.

WASSER
Das Baugelände kann die Wasserversorgungsanlage der Verbandsgemeinde angeschlossen werden. Bei Veränderungen der Wasserversorgungsanlagen ist § 48 LMG zu beachten.

ABWASSER
Das Baugelände wird an die Kläranlage in Billigheim angeschlossen.

ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT
Der östlich des geplanten Baueingetragenen in Nord-Süd-Richtung verlaufende Entwässerungsgraben ist als offenes Gewässer zu erhalten.

Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, daß es bei starken Niederschlägen zu sehr hohen, mit Schlamm vermischten Abflüssen aus den Nachbargeländen kommen kann. Wir empfehlen deshalb zum Schutz der geplanten Bebauung entlang des östlich des Baueingetragenen verlaufenden Weges mit der Fl.Nr. 3171 einen Fanggraben anzulegen.

V. VERWENDUNGSKOSTEN

Die überschläglichen Kosten, welche der Gemeinde durch die städtische Mahnung entstehen, betragen ca. 386,00,- DM. Die Größe des Baueingetragenen beträgt ca. 0,8 ha.

BEWILLIGTE KOSTEN	
1. Kanalisation	79.000,- DM
2. Wasserversorgung	43.000,- DM
3. Strassenverlegung	8.000,- DM
4. Straßenbau	191.000,- DM
5. Planungskosten	30.100,- DM
6. Belegungs- und Vermessungskosten	8.100,- DM
7. Sonstiges	4.800,- DM
Gesamtaufwand für die Erschließung:	386.000,- DM

Die Kosten für die Erschließung sind in Haushaltsjahr Haushaltsmäßig bereitgestellt.

HEIMWEIS
Die Ziffern 11 und 12 der gestalterischen Festsetzungen sind bei den einzelnen Bauanträgen in Baueingetragenen als Auflage aufzunehmen.

BEGRÜNDUNG ZUM 2. OFFENLAGE
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klingenstein hat in seiner Sitzung am 14.11.1984 aufgrund einer nachträglichen Anregung, die Änderung des Baueingetragenen wie folgt beschlossen:

- Garagen sind 5,00 m hinter den öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.
- Die Festsetzung "Dachaufbauten sind unzulässig" entfällt.
- Die Untergliederung der Verkehrsfläche entfällt.

VI. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

DER GEMEINDE- / STADTRAT Klingenstein HAT AM 20. Juli 1984 DIE AUFSTELLUNG / ANÄNDERUNG / ERWEITERUNG DIESER BEBAUUNGSPLÄNE BESCHLOSSEN, UND AM 13. Juli 1984 ORTSBÜRLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ORTSGEMEINDE- / STADTRAT Klingenstein HAT NACH § 2a, Abs. 2 BBauG AM 28. Juli 1984 DIE BÜRGERBE- TEILUNG BESCHLOSSEN UND AM 13. Juli 1984 ÖFFENTLICH BE- KANNTGEMACHT.

DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGS- PLANES WURDE VOM 21. Juli 1984 DURCHFÜHRT BIS 05. August 1984.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 14. Juli 1984 BIS EINSCHL. 12. August 1984 AUFGRUND DES AUSLEGEBESCHLUSSES DES GEMEINDE- / STADTRATES VOM 11. Juni 1984 ÖFFENTLICH AUS- GEGEBEN.

ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 11. Juni 1984 ORTSBÜRLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS WURDEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORBRACHT. DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE- / STADTRATES VOM 11. Juni 1984 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 05. Juli 1984 MITGETEILT.

DER GEMEINDE- / STADTRAT HAT NACH § 10 BBauG AM 21. August 1984 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

Klingenstein, DEN 21. Aug. 1985

(BÜRGERMEISTER)

GENEHMIGUNGSVERMERK: FERTIGUNG

29.2.86
29.2.86

Bebauungsplan des Baueingetragenen

- § 1 Abs. 2 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z
- § 1 Abs. 3 der Bauordnungsgesetz (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.1977 (BGBl. I S. 1757)
- § 1 Abs. 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baueingetragenen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung Nr. 11 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833 und 834))
- § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz i.V.m. § 123 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 53) in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10000



BEBAUUNGSPLAN "GROSSWIESE"
DER ORTSGEMEINDE KLINGENMÜNSTER

KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE
BAUABTEILUNG

K.K. Kötter

DATUM	12.06.1985
BEARBEITET	J. STREB
GEPRÜFT	K
MAßSTAB	1:1000
PROJ.-NR.	BZA 162
BLATT-NR.	2
BLATT-GR.	13x 42