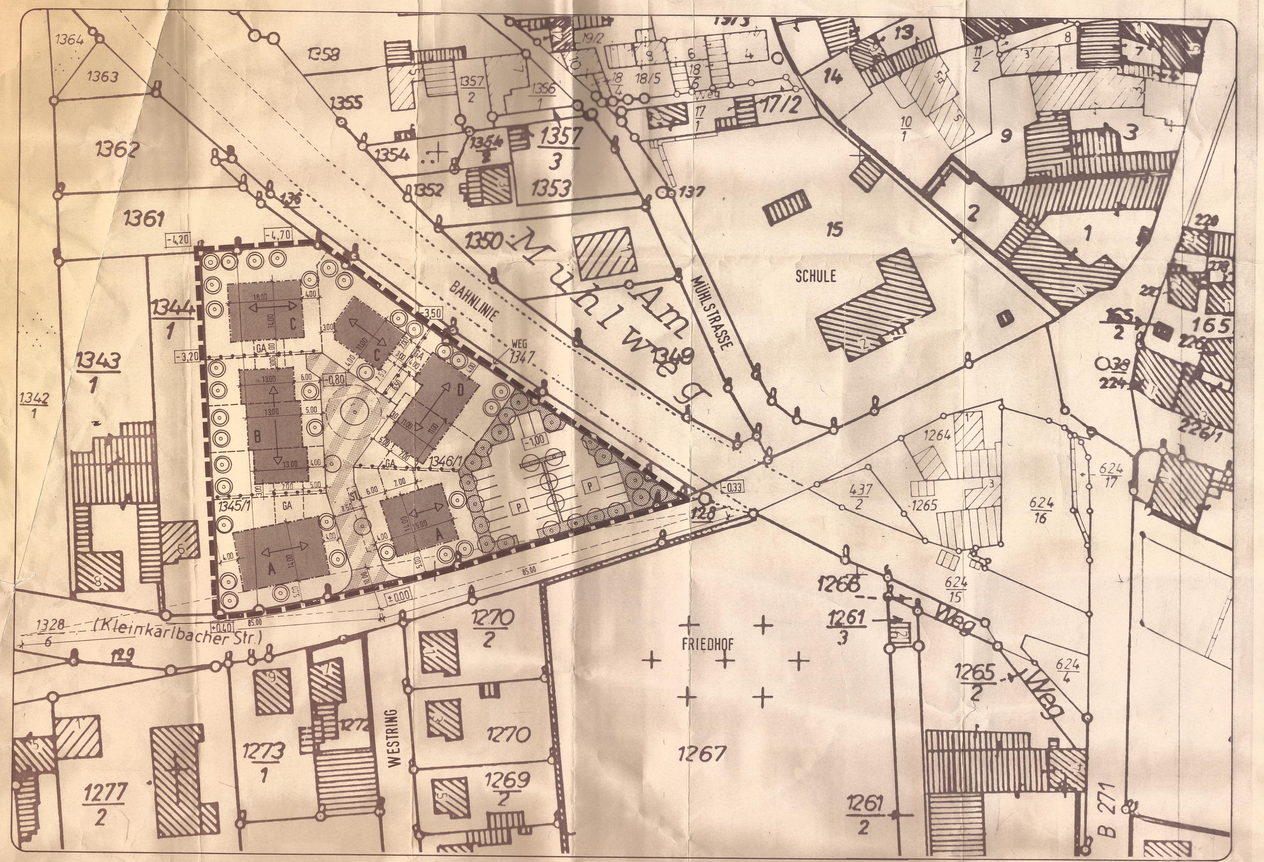
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE KIRCHHEIM WEINSTR.
KLEINKARLBACHER STRASSE NORD



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- MI — Mischgebiet
- ID-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- E° — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- D° — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- H° — Offene Bauweise, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- SD 40°-50° — Nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 40°-50° (alte Teilung) siehe Schablone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Grenze der Fächen unterschiedlicher Art und Mass der baulichen Nutzung
- Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- Strassenbegrenzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- GA — Fläche für Garagen
- ST — Fläche für Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigend zu gestalten
- Gehweg
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Pflanzgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen auf privaten Grundstücken
- Pflanzgebot wie vor, jedoch auf öffentlichen Grundstücken
- Öffentliche Grünfläche
- 13.00 — Masslinie mit Masszahl
- P — Öffentliche Fläche für ruhenden Verkehr
- 1345/1 1346/1 — Alte FlurstücksNr.
- +-0.00 — Vorhandene Strassenhöhe bzw. Geplante Strassenhöhe (Vorentwurf)
- Sichtdreieck Pflanzenhöhe ≦ 80 cm

A

MI	ID - II
GRZ	0,4
GFZ	0,8
E+D°	SD 40°-50°

B

MI	ID - II
GRZ	0,4
GFZ	0,8
H°	SD 40°-50°

C

MI	ID - IIU
GRZ	0,4
GFZ	0,8
E+D°	SD 40°-50°

D

MI	ID - II
GRZ	0,4
GFZ	0,8
D°	SD 40°-50°

TEXTFESTSETZUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 Bestandteil des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil
   1.1. Dem Bebauungsplan
   1.2. Integrierter Grünordnungsplan
2. Dem schriftlichen Festsetzungen
   2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
   2.2. Gestaltungssatzung gem. §6 LBauO
   2.2.1. Baurechtliche Festsetzungen
   2.2.2. Festsetzungen über die Gestaltung der Hofanlagen
   2.2.3. Festsetzungen über die Gestaltung von Einfriedungen

§ 3 Ordnungsvorschriften
Ordnungswidrig im Sinne von § 86 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Kirchheim Weinstr. "Nördlich Kleinkarlbacher Strasse"

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

a. Art der baulichen Nutzung
a.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

b. Maß der baulichen Nutzung
Höchstgrenze der GRZ = 0,4
Höchstgrenze der GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze I = ID, d.h. ein Geschoss und kein als Vollgeschoss ausgebautes Dach, oder als Höchstgrenze II gem. Planeintrag.
Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

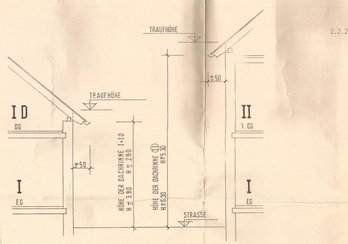
c. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die Bauweise wird für die Gebiete A-D unterschiedlich wie folgt festgelegt:
Gebiet A: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Gebiet B: Offene Bauweise, nur Hausgruppen = Reihenhäuser zulässig.
Gebiet C: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das II. Vollgeschoss darf nur im Untergeschoss liegen.
Gebiet D: Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

d. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die Gebäude sind parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen zu errichten. Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

e. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der bebaubaren Fläche und hier nur in einer der seitlichen Bauwichflächen des Gebäudes oder gebäudeintegriert zulässig. Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von 16 m² für die Erstgenannte und 30 m² für letztere zugelassen werden, sofern sie den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstigen nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

f. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die in der Plandarstellung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Verkehrsflächen (Wohn- und Spielstrasse) zu gestalten.

g. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
Bezugshöhe ± 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Strassenbegrenzungslinie). In Grundstücksmitte. Die Oberkante des Fertigbodens über dem Kellergeschoss darf eine Höhe von + 0,20 m nicht übersteigen. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen über die Höhe der Dachlinie erfüllt sind. Bezugshöhe ± 0,00 für die Garagen, die in einer der seitlichen Bauwichflächen entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, ist die OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Strassenbegrenzungslinie) an der jeweiligen Grundstücksgrenze.
Die Oberkante des Fertigbodens der Garage darf eine Höhe von + 0,20 m nicht übersteigen.
Hinweis: Kellergeschosse der baulichen Anlagen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht über im freien Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen und zu entwässern.
Für die im NG angeordneten Nutzräume sind entsprechende Abwasserbeseitigungen vorzusehen.
Die Oberkante der Dachrinne darf bei I + ID eine Höhe von + 3,80 m nicht überschreiten und muß mindestens + 2,80 m betragen. (vergl. Skizze)
Für II-geschossige Bauweise darf die Oberkante nicht höher als 6,30 m und nicht niedriger als 5,70 m sein. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 10,00 m bei I + ID und 12,50 m bei II.



h. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind großkronige, einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen. Vorgeschlagen werden: Linde, Ahorn, Kastanie, Platane.
Die Bäume sind als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindeststöhe von 3,00 m zu pflanzen.

2.2 Gestaltungssatzung

2.2.1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

a. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Dachform: Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung zwingend vorgeschrieben. Nebenfirste dürfen nur rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufen. Sie sind nur an der dem Strassenraum abgewandten Dachseite zulässig und sollten mindestens ca cm niedriger als der Hauptfirst sein. Der Hauptfirst muß von einem Giebel zum anderen verlaufen. Abwalmungen sind nicht zulässig. Ausnahme: Krüppelwalme H = 1/3 der Giebelhöhe.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist auf einen Bereich zwischen 40° und 50° (alte Teilung) festgesetzt.
Bei Doppelhäusern und bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.
Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Werden Garagen mit Satteldächern auf der Grenze errichtet, so wird empfohlen:
- Die Garage erhält die gleiche Dachneigung wie die benachbarte Garage.
- Die Dachneigung der Garagen und der dazugehörigen Wohnhäuser ist mit den Grundstücksnachbarn abzustimmen. Bereits errichtete oder genehmigte Garagen oder Wohnhäuser sind für die Ausführung anzunehmen.

Dacheindeckung: Zulässig sind nur naturfarbene Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung. Schwarze, braune, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachüberstand und Traufausbildung: Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 50 cm und am Ortgang nicht weniger als 40 cm betragen. Entgegen den Festsetzungen über Dachüberstände können im Ausnahmefallen Befreiungen ausgesprochen werden, wenn eine besondere architektonische und funktionelle Ansicht erkennbar ist. Überdachungen von Eingängen, Loggien und ähnlichen in die Gesamtgestaltung des Hauses zu integrieren.

Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern: Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur für das Geschoss über dem 1. Vollgeschoss zulässig. Zur Gliederung der Dachflächen ist eine Kombination aus mehreren einzelnen (höchstens 3 Stück) Dachaufbauten möglich. Strassenseitig darf die Einzelbreite nicht mehr als 2,50 m betragen, gemessen an der breitesten Stelle. Zum öffentlichen Strassenraum sind die Dacheinschnitte als Loggien oder Balkonkammern unzulässig.

Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Größe von 60% der Länge des Daches zulässig. Der seitliche Abstand bis zum Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Zum öffentlichen Strassenraum sind höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.

b. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet.
Mindestens muß ein einmaliger Fassaden- oder Rücksprung von mehr als 4,75 m Tiefe bestehen. (Loggiacharakter)

Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum: Zum öffentlichen Strassenraum sind Fenster zu gestalten, daß stehende Formate entstehen, d.h. die Fensterhöhe muß größer sein als die Fensterbreite. Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Kämpfer oder Pfeiler so zu gliedern, daß stehende Fensterformate entstehen.
Fensterelemente, sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Möglich sind Holz, Kunststoff und dunkel eloxiertes Aluminiumprofil.

Folgende Materialien sind für die Außenwände unzulässig:
- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Kleinmosaikplatten für Gebäudesockel oder als Glasverkleidelement sind matte Feuerglasplatten in Farbe möglich, deren Plattengröße jedoch nicht größer ist, als das DIN-Format eines M-Formsteines.
- Kunststoff-, Asbestzement-, Blechplatten oder Metallfassadenverkleidungen sind mit Ausnahme von Fensterbrüstungen aus Marmor oder Granitplatten, (außer sonstigen Flächen (Sockelzone)
- Glasbausteine in Fenstern und sonstigen öffentlichen Strassenraum.

Folgende Materialien sollten nach Möglichkeit Verwendung finden:
Putz als Glattputz oder Kratzputz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder ähnliche Materialien.

Farbgestaltung der Fassaden: Bei Verwendung greller Fassadenfarbe ist individuell abzustimmen. Vorgeschlagen werden Pastellfarben in Pastellfarben.

2.2.2. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind -soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden- als Ziergärten anzulegen und instandzuhalten.
Entlang der Grundstücksgrenzen, die im Übergang zur freien Landschaft liegen, sind landschaftsgerechte Baum- und Strauchpflanzen anzulegen.
Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind aus folgender Liste auszuwählen:

Bäume:
Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petrea), Sommereiche (Quercus robur) Birkenpappel (Simonii), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna)

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder verschiedene Arten (Syrings spez.), Liguster (Ligustrum vulgare), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum versch. Arten (Prunusarten)

Stand -plätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.
Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig. Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Strasse ist zulässig.
Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen nicht tiefer als die Oberkante der nächstgelegenen Strasse angelegt werden. (Ausnahme: Hanglage)
In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende Geländeformen anzugleichen.

2.2.3. Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Für die Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum und seitlich jeweils bis zur vorderen Gebäudefluchtlinie sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt.
Sonstige Gartenflächen, die zur Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken und Holzlamellen oder Holzjalousiaden bis zu einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Hecken in Verbindung mit Maschendraht zulässig.
Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzjalousiaden, Holzlamellen oder Mauern als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,80 m und eine Gesamtlänge zu jeden Nachbarn von 6,00 m nicht überschreiten.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB		10.09.85
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB		11.10.85
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauBG		01.12.86
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	von:	23.03.87
	bis:	30.04.87
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB		27.10.87
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB		03.02.87
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		20.03.87
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		23.03.87
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung von:	30.03.87
	bis:	04.05.87
	2. Auslegung von:	
	bis:	
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung	27.10.87
	2. Auslegung	
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung	19.11.87
	2. Auslegung	
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB		09.02.88
13. Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 11 Abs. 3 BauGB		26.01.89
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB		06.02.89
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB		

Der Bürgermeister der Ortsgemeinde Kirchheim b. Bad Dürkheim
Im Auftrag
(Eichner)
Bürgermeister
den 24. Jan. 1989

1. Ausfertigung — Gemeinde

ORTSGEMEINDE KIRCHHEIM AN DER WEINSTR.

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN — M. 1:500

"KLEINKARLBACHER STRASSE"

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 26.04.1989 angezeigt.
Mit der Erklärung vom 06.02.1989 Az.: 640-61.61.61-561.Kir-3.1.Kir.Woh wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 06.02.1989
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag
(Eichner)
Regierungsrat

DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN
6714 WEISENHEIM AM SAND
ZIEGELHÜTTE 8 TEL. 06353-1522