

Ortsgemeinde Kleinkarlbach

Bebauungsplan "Lehmenkaut"

Festsetzungen des Bebauungsplanes

A Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer gestrichelten Linie umfahren.

B Bestandteile des Bebauungsplanes

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1 Bebauungsplan
- 1.2 Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.3 Landespflegerische Festsetzungen zur Grünordnung

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 26.09.1994
AZ.: 610-13163-051/Klei-6/Ei-2e

Bebauungsplan " L e h m e n k a u t "

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (2) Nr.3 genannten Nutzungsarten können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die in § 4 (3) Nr.1 bis 5 genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

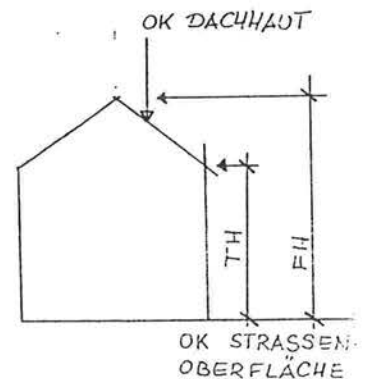
- die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten

Die Zahl der Vollgeschosse darf höchstens I + D betragen.

(Ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß)

Als Höhe baulicher Anlagen werden gemäß § 16 (3) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt:

- Die Traufhöhe wird mit max. 4,30 m zwischen OK Straßenoberfläche (Zufahrtseite) und OK Dachhaut festgesetzt, gemessen im Schnittpunkt zwischen der Außenwand mit der OK Dachhaut. (Die Höhe ist jeweils in der Grundstücksmittle an der Straßenbegrenzungslinie gemessen)



Die Firsthöhe wird mit max 8,30 m festgesetzt.

1.3 Bauweise

gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22(1) BauNVO

Als Bauweise wird eine Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14(1) BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
sind Nebenanlagen und Einrichtungen für
Kleintierställe und Tierzwinger ausge-
schlossen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 01.04.1991 i.V. m. § 9 (4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr.1 LBauO

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer
und Walmdächer zulässig.

Die Dachneigungen müssen mindestens 35°
und dürfen höchstens 45° betragen.

(Bei Hauptgebäuden, Garagen und Neben-
anlagen)

Asymmetrische Dachformen sind nicht
zulässig.

Auch Garagen sind nur mit Sattel- oder
Walmdächern zulässig.

Flachdächer sind nicht zulässig.

Dachaufbauten, z.B. Dachgauben, sind
zulässig.

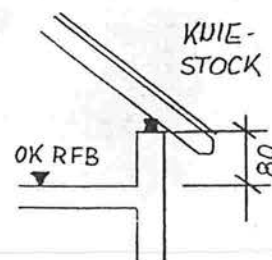
Die Gesamtbreite bei Gauben darf auf
jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr
als die Hälfte, die Breite einer jeden
einzelnen Gaube nicht mehr als ein
Drittel der Hauslänge betragen.

Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe
von max. 0,80 m zulässig.

Beim zurücktreten von Bauteilen kann
ein höherer Kniestock zugelassen werden,
jedoch nur bis max. auf die Hälfte
der Gebäudelänge beschränkt.

Als Dacheindeckung sind nur rot- bis
brauntonige Ziegel zulässig.

Sollten Satellitenantennen aufgebracht
werden, so müssen sie farblich der
jeweiligen Dacheindeckung angeglichen
werden und sollten möglichst auf den
dem Straßenraum abgewandten Dachflächen
angebracht werden.



2.2 Fassadengestaltung
gemäß § 86 (1) Nr.1 LBauO

Die Sockelhöhe = OK RFB EG
(Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß)

darf ein Maß von 0,35 m, bezogen auf die OK der angrenzenden Straßenoberflächen (Zufahrtsseite) nicht überschreiten, gemessen jeweils in der Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Verkleidung der Außenwände mit glasierten Materialien, Kunststoffen, Faserzement oder Metallelementen sind nicht zulässig.
Hauptsächlich sollen Putz, Sichtmauerwerk und Holz Verwendung finden.

2.3 Einfriedungen
gemäß § 86 (1) Nr.3 LBauO

Die Gesamthöhe der vorderen Einfriedungen darf das Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

2.4 Gestaltung von nicht überbaubaren und von un bebauten Grundstücksflächen

gemäß § 86 (1) Nr.3 LBauO

Mindestens zwei Drittel der gesamten nicht überbauten Grundstücksflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind nur zulässig, soweit es ihre Zweckbestimmung dieses erfordert.

Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch in die Vorgärten so zu integrieren und zu bepflanzen, daß die Abfallbehälter von der Straßenverkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

2.5 Gestaltung von Werbeanlagen
gemäß § 86 (1) Nr. 2 LBauO

Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen sind nicht zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur abhängig vom Gebäude errichtet werden, d.h. sie müssen unmittelbar mit den Gebäudewänden verbunden sein und dürfen die höchstzulässigen Traufhöhen nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig.

Unzulässig sind:

- Unharmonische Farbgebung und Darstellung
- die Verwendung von Signalfarben, insbesondere Tages- und Nachtleuchtfarben
- die Verwendung von Blink- und Wechsellichtern, Schriftbändern (Laufschriftanlagen, sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Beleuchtungsanlagen)
- die Verwendung von spiegelunterlegten Schildern
- die Verwendung von Leuchtwerbeanlagen

3. Landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Satz 1 BauGB

3.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Die Obstbaumhochstämme an der Westgrenze des Planungsgebietes (Parzelle 639 - Streuobst) sind vollständig, die Kirschbäume entlang der L 520 (Parzelle 605/3) weitestgehend zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Bäume, welche im Zuge des Ausbaus der L 520 (Fahrbahnteiler, Bushaltestelle) entfernt oder beschädigt werden, sind nach Beendigung der Straßenbaumaßnahme in gleicher Stückzahl neu zu pflanzen.

Zu verwenden sind einheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaumhochstämme.

3.2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Entlang der Südgrenze des Baugebietes sind Sträucher und Bäume 2. Ordnung der Artenliste 1 zu pflanzen.

Die Gehölze sind in Form unterschiedlich großer Gruppen zu setzen. Pflanzabstand: 1 x 1 m; Gesamtmenge: 12 - 15 Pflanzen pro 20 m².

Entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes ist eine 2-reihige, dichte Hecke zu pflanzen.

Pflanzabstand: 1 x 1 m. Zu verwenden sind Sträucher der Artenliste 1.

Die Pflanzung dieser beiden den neuen Ortsrand umschließenden Gehölzreihen hat zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraßen zu erfolgen.

Die im Bereich der erschließungsstraßen im Plan gekennzeichneten Bäume 1. und 2. Ordnung sind mit einer Abweichung von maximal 2 m zu pflanzen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Artenliste 2 zu entnehmen.

Pro Hausgarten sind mindestens zwei Bäume 2. Ordnung der Artenliste 1 oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen, davon mindestens einer in dem Straßenraum zugewandten Gartenbereich. Reihige Anpflanzungen (Hecken) von Koniferen entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig. Die Anwendung von Pestiziden soll unterbleiben.

3.3 Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Es wird vorgeschlagen, die Straßen im Planungsgebiet eventuell zu pflastern und als "Verkehrsberuhigte Zone" bzw. Spielstraße gestalten zu können.

Auf die Verwendung von Streusalz für die Verkehrsflächen sollte während der Wintermonate verzichtet werden und stattdessen umweltschonendes alternatives Streugut verwendet werden.

3.4 Grünflächen

gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

A Allgemeines

Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nicht einheimischen, pflegeleichten, bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster dammeri, Rosa nitida, u.a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräutern) ist in Maßen zu dulden.

Die Anwendung von Pestiziden zur Pflege der öffentlichen Grünanlage ist vorbehaltlich einer Genehmigung durch die obere Landespflegebehörde verboten (§ 7 LPfIG)

B Grünanlage entlang der L 520

Die z.Zt. mit Kirschbaumhalbstämmen bestandene, Im Plan gekennzeichnete Fläche an der Nordgrenze des Planungsgebietes ist als öffentliche Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Obsthochstämme oder Bäume 1. oder 2. Ordnung der Artenliste 1 zu ersetzen.

Im südlichen Bereich der Fläche (heute Ackerbrache) ist eine Versickerungsmulde in Form eines angedeuteten, breiten Bachlaufes anzulegen. Am Südrand der Mulde sind einzelne Strauchgruppen (Artenliste 1) anzupflanzen.

Die gesamte Fläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gräsern einzudäen und mindestens 2 x jährlich, frühestens Ende Juni, zu mähen. Der Streifen zwischen der anzulegenden Mulde und den anschließenden Bauflächen kann von dieser Regelung ausgenommen werden, um dort die Entwicklung eines Hochstaudensaumes zu ermöglichen. (Keine Ansaat, Mahd alle 3 - 5 Jahre)

C Streuobststreifen

Die Streuobstparzelle an der Westgrenze des Planungsgebietes ist als solche zu pflegen und zu erhalten. Abgängige oder abgestorbene Bäume sind in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde durch Neupflanzungen -ausschließlich Obsthochstämme - zu ersetzen. Die Fläche ist 1 x pro Jahr im Spätsommer oder Herbst zu mähen, eine Verbuschung der Fläche ist zu vermeiden.

3.5 Regelung des Wasserabflusses

gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Im Bereich der Grünfläche an der L 520 und des Grünstreifens am östlichen Rand des Planungsgebietes sind Abfluß- und Versickerungsmulden vorzusehen, in welche Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung vornehmlich der angrenzenden Grundstücke eingeleitet werden kann. Ein Überlauf in das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken ist vorzusehen.

Die Straßen sollten mit einem besonders wasserdurchlässigem Belag befestigt werden. Unterbau und Entwässerung sollten so ausgebildet werden, daß eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers möglich wäre. Überschußwasser ist in die Kanalisation abzuführen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Da ein vollständiger Ausgleich der durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche des Planungsgebietes nicht möglich ist, werden weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf drei außerhalb der festgelegten Grenzen des Bebauungsplanes gelegenen Flächen festgesetzt. (vgl. zeichnerische Darstellungen)

Fläche 1, Parzelle 582/6

Auf der teils mit Obstbäumen bestandenen, teils brachliegenden und sich bereits im Stadium der Verbuschung befindlichen Fläche, soll durch langfristige Sicherung der Nutzungsaufgabe die ungestörte Entwicklung zu einem Feldgehölz gewährleistet werden.

Fläche 2, Parzelle 994/5

Die mit Obsthalbstämmen (überwiegend Äpfel) dicht bestandene und intensiv bewirtschaftete Fläche wird durch Herausnehmen der mittleren Baumreihe ausgelichtet und anschließend der Sukzession überlassen. Die Entwicklung zu einem Feldgehölz wird angestrebt.

Fläche 3, Parzelle 107

Die heute als Wingert genutzte, im NSG "Am Baumgarten" gelegene Fläche soll durch Nutzungsaufgabe und Sukzession den westlich angrenzenden Bereich, welcher heute bereits stark verbuscht bzw. bewaldet ist, erweitern und ergänzen.

3.7 Landespflegerische Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zum Straßenbau

Der Ausgleich für die im Zuge des Straßenausbaus der L 520 (Fahrbahnteiler) anfallende zusätzliche Neuversiegelung von ca. 300 m² ist vom zuständigen Straßenbauamt im Zuge der Baumaßnahme zu erbringen.

Artenliste 1 - Öffentliche Grünflächen

Sträucher

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Waldhasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Spindelstrauch (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heckenrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Steinweichsel (Prunus mahaleb)
Wildbirne (Pyrus communis)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Artenliste 2 - Straßenbäume

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Baumhasel (Corylus colurna)
Rotdorn (Crataegus laevigata)
Walnuß (Juglans regia)
Schwedische Mhlbeere (Sorbus intermedia)

18.06.1993
16.08.1993
01.02.1994
Mie

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, stimmt mit all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

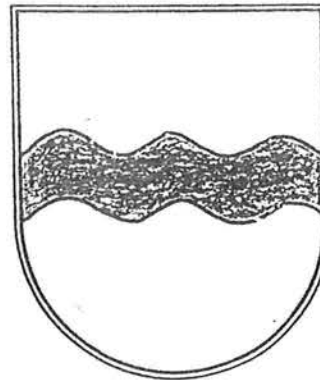
Kleinkarlbach, den 17.05.02
(Pötsch)
Ortsbürgermeister



Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB erfolgte am 27.06.02.
Der Bebauungsplan tritt am Tage seiner Bekanntmachung/mit Wirkung vom /rückwirkend vom 20.10.1994 in Kraft.

Kleinkarlbach, den 28.06.02
(Pötsch)
Ortsbürgermeister





**ORTSGEMEINDE
KLEINKARLBACH**

VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT-LAND
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

Begründung

zum Bebauungsplan

" L e h m e n k a u t "

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 28.06.1994 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 26.09.1994

Im Auftrag


(Eichner)

DIPL.-ING. HANS-JOACHIM MIELKE

Freier Architekt
Freier Stadtplaner



Industriestraße 1
6718 Grünstadt

Tel. 0 63 59 / 8 27 27
Fax 0 63 59 / 8 54 29

ARCHITEX
STÄDTEDAU
ORTSPLANUNG

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kleinkarlbach hat in seiner Ratsitzung am 07.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Lehmenkaut " beschlossen.

1.2 Lage, Beschreibung und Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das geplante Baugebiet befindet sich südlich der L 520 (Hauptstraße) am östlichen Ortseingang und grenzt westlich an das Baugebiet Kelleräcker. Die südliche und östliche Einfassung bilden Weinbergsflächen.

Folgende Flurstücke beinhaltet der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes:

639/3 tlw.
636/8
636/4
636/3
635
634
633 tlw.
613/2
1243 tlw. (Weg)
615/2
614
613/1
612/2
612
611
610
609
608
607
606
605/2 tlw. (Weg)
605/3
637/11
604/3 tlw. (Strasse)
604/4 tlw. (Strasse)
933/15 tlw.
933/9 tlw.
933/8 tlw.
933/7 tlw.
934/2 tlw.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 37.028 m²

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

3. Planungsanlaß und Planungsziel

3.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der derzeitigen bestehenden und zukünftig zu erwartenden Nachfrage nach Wohnbauland kann in der Ortsgemeinde Kleinkarlbach nicht mehr entsprochen werden.

Im Rahmen der Dorferneuerung hat sich entwickelt, daß eine derzeitige Erweiterung des Ortes aufgrund des Ortstyps, der topographischen und ökologischen Situationen nur sinnvoll ist im östlichen Bereich, angrenzend an das Baugebiet Kelleräcker und südlich an die vorhandene straßenbegleitende Bebauung entlang der L 520 (Hauptstraße).

Darüber hinaus soll mit diesem Bebauungsplan auch die Voraussetzung geschaffen werden, das neue Baugebiet verkehrsmäßig an die L 520 anzubinden, insbesondere auch verkehrsberuhigende Maßnahmen in der L 520 am Ortseingang von Osten einzubinden, um hier das hohe Risiko durch die hohen Einfahrtsgeschwindigkeiten des Verkehrs in den Ort zu mindern. In diesen Straßenabschnitt soll auch die Haltestelle für den ÖPNV mit einbezogen werden, die durch eine direkte fußläufige Verbindung von Norden nach Süden an das Baugebiet angeschlossen wird.

3.2 Planungsziel

Wie schon vor dargestellt, wird mit diesem Bebauungsplan ein weiterer Schritt in der Ortsentwicklung vollzogen.

Weiterhin trägt dieser Bebauungsplan der regen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung.

Im Zusammenhang mit diesen Zielsetzungen lassen sich verschiedene Teilziele ableiten und entwickeln:

- Einschränkung des Landschaftsverbrauch nach außen
- Nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten
- Aufnahme von Raumstrukturen und Raumelementen
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung
- Verminderung des Unfallrisikos auf der L 520 und Verringerung der Einfahrtsgeschwindigkeiten auf der L 520 am östlichen Ortseingang.

4. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt zum einen aus Gründen der Deckung des Wohnbaulandbedarfs und zum anderen aus Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungsstrukturen.

Um den Charakter und die Strukturen in diesem Ortsbereich zu wahren, werden folgende Nutzungsarten ausgeschlossen bzw. sind nur ausnahmsweise zulässig:

hier können die in § 4 (2) Nr.3 BauNVO genannten Nutzungsarten nur ausnahmsweise zugelassen werden, während die in § 4 (3) Nr.1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten nicht zulässig sind, gemäß § 1 Abs.6 BauNVO.

5. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 BauGB

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sollen die Charakteristika der in diesem Ortsbereich entsprechenden vorhandenen Bebauung gleichkommen und sicherstellen.

Darüber hinaus werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und einer unverträglichen Verdichtung entgegengewirkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einem Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausbaubarem Dachgeschoß festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen sind durch eine maximale Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe festgelegt.

6. Bauweise gemäß § 9 Abs.2 BauGB

Die Festsetzung der offenen Bauweise berücksichtigt die wohnqualitativen Ansprüche zukünftiger Nutzer. Als Bebauungsformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude wird für die Sockelhöhe = Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß mit einem Maß von max. 0,35 m bezogen auf die OK der angrenzenden Straßenoberfläche (Zufahrtsseite festgesetzt, die jeweils in der Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie zu messen ist.

Die Traufhöhe (gemessen im Schnittpunkt zwischen der Außenwand mit der OK Dachhaut) ist mit max. 4,30 m und die Firsthöhe mit max 8,30 m festgesetzt, wobei auch diese Höhenfestsetzungen bezogen sind auf die OK der angrenzenden Straßenoberfläche (Zufahrtsseite), die jeweils in der Grundstücksmittle an der Straßenbegrenzungslinie zu messen sind.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Kniestockhöhe ist zu messen von der OK Rohdecke über Erdgeschoß bis zur OK Abmauerung Kniestock.

Beim Zurücktreten von Bauteilen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden, jedoch nur bis max. auf die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt.

Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, sowohl bei den Hauptgebäuden als auch bei Garagen und Nebenanlagen. Flachdächer sind nicht zulässig.

Die Dachneigungen müssen mindestens 35° und dürfen höchstens 45° betragen. Asymmetrische Dachformen sind nicht zulässig. Dachaufbauten, z.B. Dachgauben; sind zulässig.

7. Flächen für den ruhenden Verkehr

Auf sämtlichen Grundstücken sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auszuweisen. Für Besucher sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

8. Verkehr

Alle Grundstücke werden direkt angeschlossen. Das Baugebiet selbst wird durch die Anbindung an die L 520 (Hauptstraße) angeschlossen.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung mit Frischwasser, Strom und Gas und die Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt über eine Anbindung an die vorh. Ver- und Entsorgungsanlagen.

10. Umweltschutz und Ortsbildgestaltung

Zum Schutz der Umwelt und zur Ortsbildgestaltung sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen worden.

Es sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, darüber hinaus sind auch zu erhaltende Bäume ausgewiesen.

Es ist die Pflanzung von mindestens zwei Laubbäumen 2. Ordnung (gemäß Pflanzliste) je Grundstück festgesetzt.

Im öffentlichen Straßenraum sind sowohl die Pflanzungen von Bäumen 1. Ordnung und 2. Ordnung vorgesehen und festgesetzt.

Alle Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen auszuführen.

Um im Straßenraum ein geordnetes Erscheinungsbild der Bebauung zu erhalten ist die Höhe der vorderen Einfriedung mit max. 1,00 m festgesetzt.

Aus Rücksicht auf das Ortsbild ist eine Einschränkung in bezug auf die zulässigen Materialien für die Fassaden der Gebäude festgesetzt.

Es dürfen bei den Außenwandflächen von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen keine glasierten Materialien, keine Kunststoffe und keine Faserzement- und Metallelemente verwendet werden.

Die Dachflächen sind mit rot- bis brauntonigen Ziegeln zu decken.

Bei der Verwendung von Satellitenantennen sind diese Elemente farblich der jeweiligen Dach- eindeckung anzugleichen.

Mindestens zwei Drittel der gesamten nicht überbauten Grundstücksflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dieses erfordert.

Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch in die Vorgärten so zu integrieren und zu bepflanzen, daß die Abfallbehälter von der Straßenverkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierställe und Tierzwinger ausgeschlossen.

Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen sind nicht zulässig.
Sie dürfen aus ortsbildgestalterischen Gründen nur abhängig vom Gebäude errichtet werden, d.h. sie müssen unmittelbar mit den Gebäudewänden verbunden sein und dürfen die höchstzulässigen Traufhöhen nicht überschreiten.
Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von max 0,50 m² zulässig.
Ebenso sind Materialien ausgeschlossen, die aus Gründen des Ortsbildes nicht vertretbar sind.

11. Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen des Baugebietes sind hier zum einen die vorh. Obstbaumfläche zwischen der L 520 und der nördlichen Angrenzung der Wohnbauflächen und zum anderen ein Streuobststreifen westlich angrenzend an das Baugebiet Kelleräcker. Darüber hinaus wird ein sog. Abstandsstreifen vorgesehen am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes als Übergang zu den Weinbergflächen. Innerhalb der Straßenräume sind auch Grünflächen als Begrünung für öffentliche Parkplätze und als Abstandsrün vorgesehen verbunden mit Wegeführungen.

Alle öffentliche Grünflächen sind mit einer Festsetzung sowohl für die Erhaltung von Bäumen als auch für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen und dargestellt.

12. Inhalt des Bebauungsplanes Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	=	ca.	37.028 m ²
davon:			
Verkehrsflächen L 520	=	ca.	2.631 m ²
Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes	=	ca.	5.131 m ²
Öffentliche Grünflächen innerhalb des Baugebietes	=	ca.	4.021 m ²
Öffentliche Grünflächen Zuordnung L 520	=	ca.	982 m ²
Bauflächen	=	ca.	24.263 m ²

13. Landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB

Im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages zu diesem Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen für die Bindung für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB.

Darüber hinaus werden auch Vorschläge und Festsetzungen getroffen für die Gestaltung der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB, der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und der Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB.

Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB werden zusätzlich drei Flächen dargestellt, die noch erforderlich sind, um den vollständigen Ausgleich der durch diese Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermöglichen.

Als Vervollständigung dieser Festsetzungen sind noch die in den jeweiligen Festsetzungen zitierten Artenlisten über die zu verwendenden Sträucher und Bäume 1. und 2. Ordnung dokumentiert.

14. Spielplatz

Ein zusätzlicher Spielplatz für dieses Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich zwei Kinderspielplätze mit entsprechender Ausstattung, auch für Kleinkinder, in unmittelbarer Nähe befinden, an der Partschinser-Straße und am Sportplatz.

Die erf. Flächengrößen gemäß DIN 18034 sind mehr als sich aus der Forderung dieser DIN ergebenden Flächen vorhanden.

$$\begin{aligned} \text{DIN 18034} &: 0,75 - 1,00 \text{ m}^2 / \text{Einwohner} \\ &= 779 \text{ EW} \times 0,75 \text{ m}^2 / \text{EW} &= \underline{584 \text{ m}^2 \text{ erf.}} \end{aligned}$$

Demgegenüber stehen folgende Flächen auf den v.g. Kinderspielplätzen zur Verfügung:

1. Spielplatz zwischen Partschinser-Straße und Bachweg, Parzelle 187/11	= 673 m ²
2. Spielplatz am Sportplatz Parzelle 592/15	= 530 m ²
	<hr/>
	<u>1.203 m² vorh.</u>

15. Hinweis

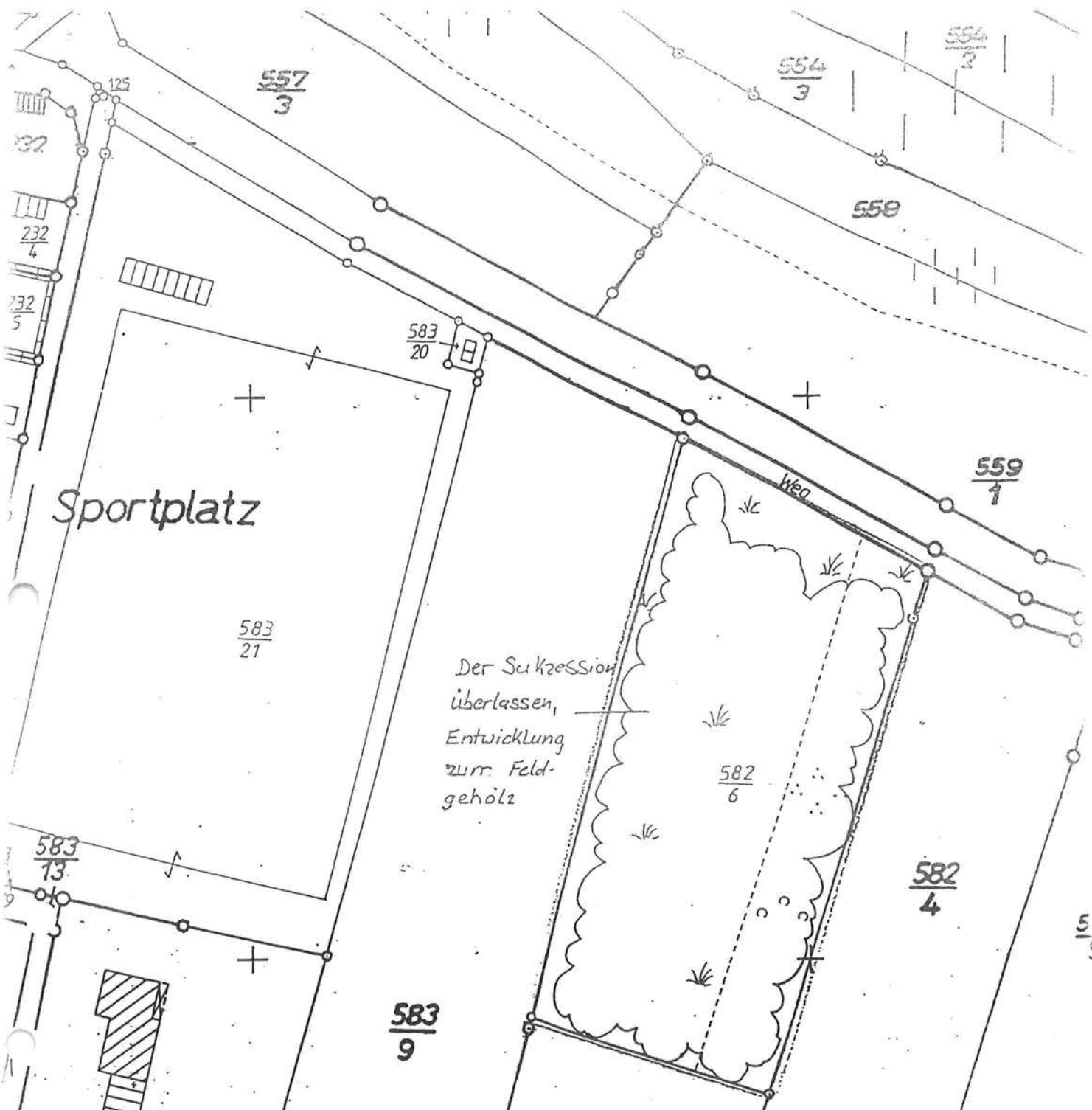
Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 sind zu beachten.

Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Darüber hinaus sind bei den Erdarbeiten die ausführenden Firmen anzuweisen, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

16.08.1993

01.02.1994



Projekt: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan
 "Lehmenkaut", Gemeinde Kleinkarlbach

Plan:

Flächen für Ersatzmaßnahme I
 - Maßnahmenplan -

Maßstab:

1:1000

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Kleinkarlbach
 in der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

VORBEREITUNG: LANDSCHAFTSPLANUNG DIPL.-ING. ANDREAS VALENTIN
 Eberts-Mann-Straße 7 • 67280 Ebertsheim • Tel:06359/85620
 Fax:06359/86793

Plannummer:

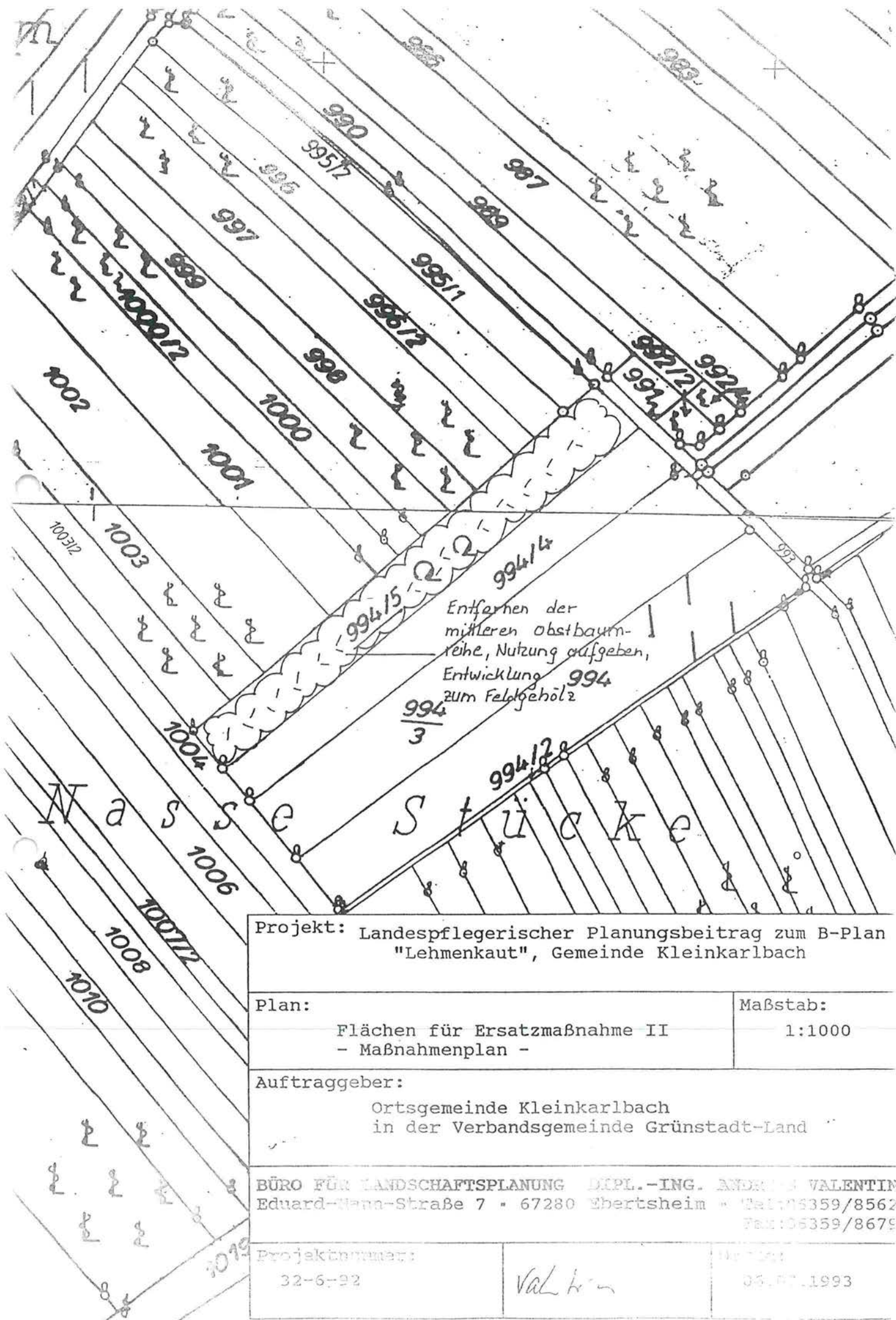
11-6-92

Datum:

05.07.1993

Valentin

n Bach



Projekt: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan "Lehmenkaut", Gemeinde Kleinkarlbach		
Plan: Flächen für Ersatzmaßnahme II - Maßnahmenplan -	Maßstab: 1:1000	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Kleinkarlbach in der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land		
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG DIPL.-ING. ANDRÉ VALENTIN Eduard-Wann-Straße 7 • 67280 Ebertsheim • Tel: 06359/8562 Fax: 06359/8679		
Projektnummer: 32-6-92	Nr. 1241 Valentin	06.07.1993

