

LEHMENKAUT - ÄNDERUNGSPLAN I

Ausfertigung:

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 27.05.02

(Folje)
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB erfolgte am 27.06.02

Der Bebauungsplan tritt am Tage seiner Bekanntmachung/mit Wirkung vom
rückwirkend vom 30.02.1987 in Kraft.

Kleinkarlbach, den 28.05.02

(Folje)
Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
BEGRÜNDUNG

Gemeinde Kleinkarlbach

Bebauungsplan „Lehmenkaut Änderungsplan I“

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

Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

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 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Ordnung 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. 4,30m zwischen OK Straßenoberfläche (Zufahrtseite) und OK Dachhaut festgesetzt, gemessen im Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der OK Dachhaut. (Die Höhe ist jeweils in der Grundstücksmittle an der Straßenbegrenzungslinie gemessen)

Die Firsthöhe wird mit max. 8,30m festgesetzt

1.3 Bauweise

gemäß §9 (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 (1) Nr. 4 BauGB und §14 (1) BauNVO

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

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 Nebenanlagen)

Asymmetrische Dachformen sind nicht zulässig.

Auch Garagen sind nur mit Sattel- oder Walmdächern zulässig.

Flachdächer sind unzulässig.

Dachaufbauten, z.B. Dachgauben, sind zulässig.

Die Gesamtbreite bei Gauben darf auf jeder Gebäudesseite 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. 0,80m zulässig.

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

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

2.2 Fassadengestaltung

gemäß §86 (1) Nr.1 LBauO

Die Sockelhöhe = OK RFB EG (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) darf ein Maß von 0,35m, bezogen auf die OK der angrenzenden Straßenoberfläche (Zufahrtsseite) nicht überschreiten, gemessen jeweils in der Grundstücksmittle 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 1,00m Höhe nicht überschreiten.

2.4 Gestaltung von nicht überbaubaren und von unbebauten Grundstücksflächen

gemäß §86 (1) Nr. 3 LBauO

Mindestens zwei Drittel der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies 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 unabhängig 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 0,50m² zulässig.

Unzulässig sind:

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

3. Landespflegerische Festsetzungen

gemäß §9 (1) Satz 1 BauGB

3.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB

Pro Hausgarten sind mindestens zwei Bäume 2. Ordnung der Artenliste 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.

Artenliste

Bäume 2. Ordnung Feldahorn(Acer platanoides)
 Hainbuche(Carpinus betulus)
 Wildapfel(Malus sylvestris)
 Vogelkirsche(Prunus avium)
 Steinweichsel(Prunus mahaleb)
 Wildbirne(Pyrus communis)
 Eberesche(Sorbus)

LEHMENKAUT ÄNDERUNGSPLAN I

Begründung

Der Bebauungsplan "Lehmenkaut Änderungsplan I" wird aufgestellt um der Gemeinde Kleinkarlbach die Möglichkeit zu geben den aktuellen Bedarf weiter Bevölkerungskreise, insbesondere ortsansässigen und jungen Familien, nach finanzierbarem Bauland zu befriedigen. Der Bebauungsplan "Lehmenkaut" der im September 1994 rechtskräftig wurde, die Planungsziele wurden aber Jahre vorher fixiert, und überwiegend sehr große Grundstücke vorsah wurde von der rasanten Bodenpreissteigerung in Bezug auf die Grundstücksgrößen überholt.

Der Bebauungsplan "Lehmenkaut" sieht im Bereich des "Lehmenkaut Änderungsplanes I" eine Grundstücksgröße von ursprünglich ca. 816 m² vor und die überbaubare Fläche liegt bei ca. 200 m². Die überbaubare Fläche übertrifft bei weitem das Maß, das von jungen Familien auf Grund der aktuellen Baukosten realisierbar ist.

Auch im ländlichen Bereich, in dem sich Kleinkarlbach befindet, sind für den Durchschnittsverdiener Wohnflächen von ca. 130 m² üblich.

Bei der im Bebauungsplan "Lehmenkaut" festgesetzten Bauweise, ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (1+D), hat dies eine überbaubare Fläche von ca. 90 m² (Wohngebäude und Garage ohne Wege, Terrassen etc.) zur Folge. Dieser Grundstücksfläche steht im Falle des gemeindeeigenen Grundstückes im Bereich des "Änderungsplanes I" eine Grundstücksfläche von ursprünglich ca. 816 m² gegenüber. Dies entspricht einer GFZ von ca. 0,13. Selbst bei kompletter Ausnutzung der überbaubaren Fläche könnte die im Bebauungsplan vorgegebene maximale GFZ von 0,4 nicht ausgenutzt werden, außer durch eine Versiegelung der nicht überbauten Fläche in einer Größenordnung von ca. 80 m². Diese kann bei Einfamilienwohnhäusern als überdurchschnittlich bezeichnet werden.

Im Umkehrschluß ergibt sich für die über ein durchschnittliches Einkommen verfügende Familie und somit erforderlichen Grundfläche von ca. 90 m², eine Mindestgrundstücksgröße (bedingt durch die erforderlichen Grenzabstände der Landesbauordnung) von ca. 250 m².

Im Bebauungsplan "Lehmenkaut" könnte daher aus dem sechsten Grundstück von Westen in der nördlichen Baureihe, zwei Grundstücke von je 408 m² gebildet werden. Damit könnte die Gemeinde als Grundstückseigentümerin dem aktuellen Bedarf breiter Bevölkerungsteile an Baugrundstücken gerecht werden.

Um aber auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zu ermöglichen, wie dies der Bebauungsplan "Lehmenkaut" vorsieht, müßte die südliche Baugrenze des betreffenden Grundstückes bis auf 3 m an den südlich verlaufenden Erschließungsweg verschoben werden. Städtebaulich ist dies auch von Vorteil da durch die Reduzierung des Abstandes zu dem südlich anschließenden Gebäude der Straßenraum im Kurvenbereich der Haupterschließungsstraße besser gefaßt würde.