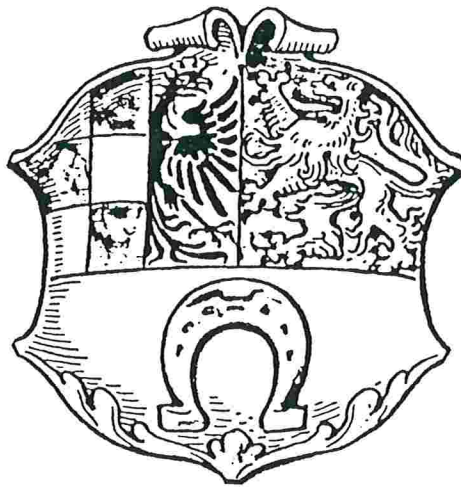


**ORTSGEMEINDE
QUIRNHEIM
BEBAUUNGSPLAN
DORFPLATZ**



2. Ausfertigung: **Amtsplan**

Ingenieurbüro Karl-Heinz Brehm
Ernst-Kiefer-Straße 9
6719 Kirchheimbolanden
Telefon (06352) 8863/64
Telefax (06352) 4829

Ingenieurbüro
BREHM

ZUR VERFÜGUNG	
VOM:	16.11.1995
AZ.:	610-131631
	Qui-41 Ei-De

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Dorfplatz" in der Ortsgemeinde Quirnheim,
Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGS-RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetz) vom 22. April 1993 (BGB1. I S. 466).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbau-landgesetz) vom 22. April 1993 (BGB1. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landgesetz) vom 22. April 1993 (BGB1. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGB1. I 1991 S. 58).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S.307, ber. GVBl. 1987 S.48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118).
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl.S.70).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1.0.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.0 Mischgebiet gem. § 6, BauNVO

Zulässig sind die nach § 6, Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO, die nach § 6, Abs. 2 Nr. 6 - 8 und gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO die nach § 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte bestimmt.

Die zugelassenen Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Die Festsetzung II + D (Zahl der Vollgeschoße) bedeutet:

Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschoße zuzüglich einem als Vollgeschoß ausgebauten Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß vollständig im Dachraum liegen muß.

Der Dachraum wird begrenzt durch den Fußboden des Dachgeschoßes, gegebenenfalls den Kniestock sowie die Dachschrägen.

3.0.0 Bauweise

(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „besondere Bauweise“ (Haus-Hof-Bauweise im Verhältnis von etwa 2/3 zu 1/3 der Strassenfront) abweichend nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Planbereich sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4.0.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro vier angelegte Kfz-Stellplätze ist je ein einheimischer Laubbaum I. O. mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Unterpflanzung der Hochstämme kann mit Stauden wie Immergrün, Storchschnabel und Waldsteinie erfolgen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 86, Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB)

1.0.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 86, Abs. 1 LBauO)

1.1.0 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Die Firstrichtungen der baulichen Anlagen werden entsprechend denen der vorhandene Gebäude festgesetzt.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird mit 30 - 45° festgesetzt. Diese darf weder bei symmetrischen noch bei asymmetrischen Dachformen über- oder unterschritten werden.

1.1.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach sowie Schleppegauben als Einzelgauben zulässig.

Ortstypische Gauben wie Giebelgaube, Spitzgaube, Schleppegaupe und Walmgaube mit First sind als untergeordnete Baukörper bis zu einer Länge von 2/3 der Trauflänge in die Dachfläche einzugliedern. Bei Ausnutzung der zulässigen Gesamtlänge sind die Gauben zu gliedern. Weiterhin dürfen die Gauben die Traufe auf 1/3 ihrer Länge unterbrechen und müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,25 m haben.

Pro Gebäude dürfen mehrere Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von maximal 6,0 qm/pro Dachseite zur Belichtung des Dachraumes verwendet werden.

1.1.5 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen nur Tonziegel oder Betondachpfannen in einem rötlichen Farbton verwendet werden.

1.2.0 Kniestöcke

Als Kniestock gilt der an der Traufseite des jeweiligen Gebäude gemessene Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand.

Kniestöcke dürfen die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

1.3.0 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, Klinker- oder Kalksteinfassade auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpanelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

C. HINWEISE

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

BEBAUUNGSPLAN "DORFPLATZ" ORTSGEMEINDE QUIRNHEIM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN :

Inhalt :

- 1.0 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.0 Nutzungssituation im Plangebiet
- 4.0 Erforderung der Planaufstellung
- 5.0 Planungsgrundsätze
- 6.0 Erschließungsmaßnahmen
 - 6.1 Abwasserbeseitigung
 - 6.2 Wasserversorgung
 - 6.3 Strom- und Gasversorgung
- 7.0 Bodenordnung
- 8.0 Gestalterische Maßnahmen
- 9.0 Überschlägig ermittelte Kosten

1.0 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Quirnheim beschloß in seiner Sitzung am 11.02.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfzentrum".

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum der Gemeinde Quirnheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch :

- im Nordosten durch die Langgasse
- in allen anderen Himmelsrichtungen durch die vorhandene Bebauung.

Das Plangebiet ist 0,34 ha groß und beinhaltet in der Gemarkung Quirnheim die Flurstücke Nr. 32, 87/6, 91 (teilweise), 95, 96, 97, 98, 101/4, 102 103, 105/1, 107, 109, 111, 112 und 114/2.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Teilplan Quirnheim, ist die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes als "gemischte Baufläche" ausgewiesen.

3.0 Nutzungssituation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird größtenteils zum Wohnen benutzt, wobei sich dort neben den Wohngebäuden noch die Gemeindeverwaltung, eine Mehrzweckhalle mit Feuerwehrgeräteraum befinden. Des weiteren besteht im Plangebiet, im südlich gelegenen Teil, ein kleiner Festplatz.

4.0 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist, mit dem Ankauf eines nicht mehr erhaltungswürdigen Anwesens Weedegasse Nr. 3, Flurstücksnummer 107, Wohnhaus mit Scheune, durch die Ortsgemeinde und der Abriß der vorgenannten Gebäude planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen, den derzeitigen von der Fläche unzureichenden Dorfplatz zu vergrößern.

Der erweiterte Dorfplatz dient zum einen als Parkplatz für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle, zum anderen bietet er Fläche für Schausteller und Verkaufsstände z.B. bei Kerwe und Weihnachtsmarkt.

Durch die hinzugewonnene Freifläche und die Verbindung der beengten Straßenzüge, Holler- und Weedegasse, wird eine Durchfahrtsmöglichkeit geschaffen, die dortige allgemeine Verkehrssituation verbessert und speziell auch die Müllentsorgung erleichtert.

Für die einbezogenen bereits bebauten Grundstücke soll die Abstimmung der vorhandenen mit den geplanten Nutzungen und damit insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

5.0 Planungsgrundsätze

Mit der Zielsetzung den Dorfplatz als Kommunikationspunkt auszubauen, als auch das bebaute Umfeld einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen, wurde die vorliegende Konzeption erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gem. § 6 Bau-NVO festgesetzt, wobei Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Im Mischgebiet wird durch die aufgestellten Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Damit der zukünftige Dorfplatz eine optische Einfassung erhält, wird mit Ausnahme der Platzerweiterung für die bestehenden baulichen Anlagen Bestandschutz festgeschrieben.

Wegen der dichten Bebauung und den daraus resultierenden kleinen Grundstücken wird zur Gewährleistung der Bebaubarkeit dieser, die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Damit erhalten die verhältnismäßig kleinen Grundstücke eine hohe Ausnutzbarkeit.

Im gesamten Plangebiet kann weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise vorgefunden werden.

Die Bauweise wird daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "besondere Bauweise" festgesetzt.

Durch den ständigen Wechsel von Hofeinfahrten (etwa 1/3 Länge der Straßenfront) und Hausfronten (etwa 2/3 Länge der Straßenfront) wird eine "besondere Bauweise" (Haus-Hof-Bauweise) gewählt.

Für die Zahl der Vollgeschosse gilt die Festsetzung II + D, das bedeutet, daß höchstens zwei Vollgeschosse zuzüglich einem als Vollgeschosß ausgebauten Dachgeschosß zulässig sind, wobei das Dachgeschosß vollständig im Dachraum liegen muß.

Die Dachneigung wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung zwischen 30 und 45° gewählt. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baulinien gewährleisten eine klare Anordnung der Gebäude und stellen somit den räumlichen Charakter der Bebauung sicher.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

Es ist nicht die Absicht, den zukünftigen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann.

6.0 Erschließungsmaßnahmen

6.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist sichergestellt. Die Straßenzüge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits kanalisiert.

6.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung der Dorfplatzerweiterung mit elektrischer Energie für Beleuchtung etc. kann von den Pfalzwerken AG, Ludwigshafen erfolgen.

Im Rahmen der noch zu erstellenden Gestaltungsplanung für den zukünftigen Dorfplatz werden die Pfalzwerke eingebunden, damit die notwendigen Baumpflanzungen nicht über oder nahem Bereich von Kabeln und Leitungen erfolgt.

7.0 Bodenordnung

Für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist weder eine freiwillige Neuordnung noch eine Umlegung in Form eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich.

8.0 Gestalterische Maßnahmen

Im Rahmen einer noch zu erstellenden Gestaltungsplanung ist darauf zu achten, daß eine städtebauliche vertretbare Einfassung des zukünftigen Dorfplatzes erfolgt. Des weiteren ist dafür Sorge zu tragen, daß durch eine geeignete Anordnung der Stellplätze und Baumstandorte ein verkehrlicher Zusammenschluß der Straßenzüge Holler- und Weedengasse erfolgt.

9.0 Überschlüssig ermittelte Kosten

Abriß der Gebäude und Entsorgung	DM	50.000,00
Parkplatz	DM	110.000,00
Gestalterische Maßnahmen (Bepflanzung)	DM	5.000,00
Beleuchtung	DM	10.000,00
Entwässerung	DM	<u>5000,00</u>
	DM	<u>180.000,00</u>

Kosten für den Erwerb der Grundstücke Parz.Nr. 114/2 und 107 sind nicht enthalten.

Ortsgemeinde Quirnheim, den

.....
Deubert, Ortsbürgermeister

Aufgestellt : Februar 1994

Geändert: März 1995



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 28.09.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 16.11.1995

Im Auftrag


(Eichner)