



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
- BAUVERWALTUNG -

Kaiserstraße 49 , 66849 Landstuhl
Tel. 06371/83-0 , Fax 06371/83-101

Projekt

BEBAUUNGSPLAN
"AM STOCKWOOG". 3. ÄNDERUNG

Maßstab

1:1000

Gezeichnet

Heß F.

Datum

März 98

Bauherr

Ortsgemeinde Kindsbach

Bearbeitet

Heinz U.

Datum

März 98

Teil

Lageplan

Ergänzt

MÜLLER

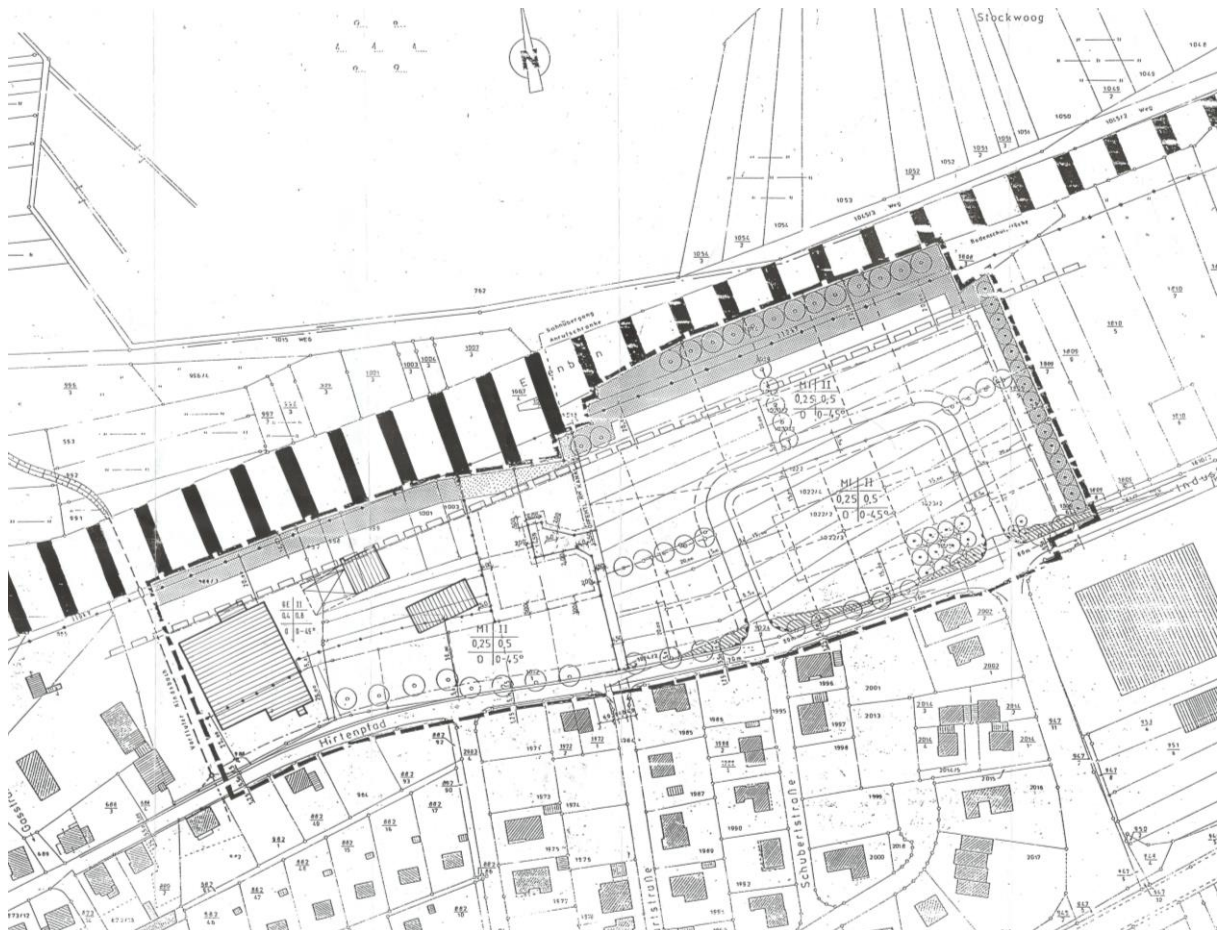
Datum

MÄRZ
2000

Blatt

Bauherr

Für die Baugteilung



ZEICHENERKLÄRUNG

	Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Dachneigung

MI Mischgebiet

GE Gewerbegebiet

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) bei Wohnbauten

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) bei Gewerbebauten

0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) bei Wohnbauten

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) bei Gewerbebauten

0 Offene Bauweise

0-45° Dachneigung



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



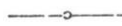
Baugrenze



Bestehende Haupt- und Nebengebäude

1414

Bestehende Grundstücke mit Flurnummer



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



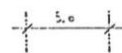
Straßenverkehrsfläche (siehe unten)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreiecksflächen



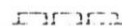
Maßangabe in Meter



Bahnanlagen



Schutzstreifen für 110kV Stromleitung



	110kV Stromleitung
	Laub-Nadel-Mischwald mit Unterpflanzung
	Brachland mit Gehölzsukzession
	Anpflanzung von Gehölzen
	Anpflanzung von heimischen Bäumen
	Erhalt von Einzelbäumen
	Rasenflächen
	Wegeausbau mit wassergebundener Wegedecke

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet wird

1.1.1 entlang der Straße Hirtenpfad nur Wohnbebauung zugelassen, im Bereich der Fa. Westfa nur Ausstellungsflächen.

Die gewerbliche Nutzung soll entlang der Bahnlinie erfolgen.

1.1.2 Im Gewerbegebiet wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt:

Nicht zugelassen sind:

Gewerbebetriebe, bei denen aufgrund ihres Produktionsprogrammes Abgase bzw. gasförmige Immissionen mittels Verbrennungsöfen, Aggregaten oder ähnlichem ausgestoßen werden, selbst wenn der Störungsgrad durch technisch hohe Filterung gemäßigt ist.

Betroffen sind nicht Lackierereien für den Eigenbedarf im Zusammenhang mit KFZ-Werkstätten.

Die Randbebauung zum Mischgebiet hin muß gegen die Wohnbebauung mit Schallschutzmaßnahmen versehen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 17 BauNVO bei

1.2.1 Mischgebiet

GRZ 0,25 - GFZ 0,5

1.2.2 Gewerbegebiet

GRZ 0,5 - GFZ 0,8

1.2.3 Bei Wohnbebauung kann als Ausnahme eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 zugelassen werden. Über die Zulassung entscheidet der Gemeinderat.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind vordere und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschoße/Gebäudenöhe

Entsprechend den Eintragungen ist die Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben.

1.7 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf zwischen +/- 1 m über Hinterkante Straße liegen.

1.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Überschreiten der vorderen Baugrenze ist hierbei nicht zulässig.

1.8.1 Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen.

Bei Garagen muß zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 5 m eingehalten werden.

1.9 Gründordnerische Maßnahmen

1.9.1 Baumpflanzungen

Die ausgewiesenen Bäume sind nach den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen in der Anzuchtsform als Hochstamm und in der Größe mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, in 1 m Stammhöhe gemessen, zu pflanzen.

1.9.2 Baumpflanzungen entlang von Straßen

Die Anpflanzung von Bäumen entlang von Verkehrsstraßen ist im Sinne einer einreihigen Allee vorzunehmen. Der Standort selbst kann auf Grund von notwendigen Grundstückszufahrten geändert werden, die Gesamtstückzahl der Bäume in den Straßenabschnitten ist jedoch zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand der Bäume beträgt 8,00 m der maximale Pflanzstand 25,00 m.

Zusammennägende Straßenzüge, welche optisch in einem erfaßt werden, sind jeweils nur mit einer Baumart zu bepflanzen. Die Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.

Zur Anpflanzung werden folgende Baumarten wahlweise festgesetzt.

Deutsche Bezeichnung

Botanische Bezeichnung

Stieleiche

Quercus robur

Traubeneiche

Quercus petraea

Spitzahorn

Acer platanoides

Winterlinde

Tilia cordata

1.9.3 Sonstige ausgewiesene Baumpflanzung

Diese Baumpflanzungen sind in ihrer Stückzahl verbindlich. Zur Anpflanzung dürfen nur bodenständige, heimische, Baumarten erster Größenordnung zur Verwendung kommen.

1.9.4 Anpflanzung von Gehölzen

Die im Plan ausgewiesenen Gehölzpflanzungen sind mit einmal verschulten leichten Sträuchern in den Größen von mindestens 60 cm zu pflanzen. Für die Qualität sind die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen maßgebend. Der Pflanzabstand wird auf 1,00 m x 1,00 m festgesetzt.

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens 7 Pflanzarten aus der vorgeschlagenen Liste in Mischung zu verwenden sind.

Die Zusammenstellung der Arten muß unter pflanzsoziologischen Aspekten erfolgen, und dem speziellen Standort entsprechen.

Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung
Moorbirke	Betula pubescens
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Roterle	Alnus glutinosa
Zitterpappel	Populus tremula
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rotdorn	Crataegus monogyna
Strauchweide	Salix z.B. aurita
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rainweide	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

1.9.5 Laub-Nadel-Mischwald mit Unterpflanzung

Der vorhandene Laub-Nadel-Mischwald ist zu erhalten und zu pflegen. An den Randbereichen des Mischwaldes ist ein 3,00 m breiter Walomantel mit typischen Walomantelgehölzen anzulegen. Der Innenbereich des Laub-Nadel-Mischwaldes ist bis zu 50 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Zur Anpflanzung dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölze Verwendung finden.

1.9.6 Grünordnerische Festsetzung auf Privatgrundstücken

Auf Personal- und Besucherparkplätzen ist pro 6 zusammenhängende Parkstände ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen und Solitärgehölzen hat nur mit heimischen Arten zu erfolgen. Das selbe gilt für die Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen.

Fensterlose Fassaden sind mindestens zu 25 % der Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Begrünung von Flachdächern, insbesondere von Garagen wird empfohlen.

Die im Plan ausgewiesenen Brachlandflächen mit Gehölzsukzession müssen erhalten bleiben. Dies gilt vor allen Dingen auch für den krautartigen Bewuchs. Ergänzungspflanzung auf diesem Streifen sind nur mit heimischen, bodenständigen Holzarten statthaft.

1.9.7 Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind Bestandteil der Erschließung.

Vorgeschriebene Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens 6 Monate nach Bezug der Gebäude auszuführen.

1.9.8 Festsetzung zur Ausstellungsfläche

Das als Ausstellungsfläche ausgewiesene Gelände darf nur zu 50 Prozent mit einem wassergebundenem Belag befestigt werden. Weitere 25 Prozent dürfen als Schotterfläche ausgebaut werden, die restlichen 25 Prozent der Fläche müssen als Rasenfläche oder Pflanzflächen unversiegelt bleiben. Innerhalb der mit einem wassergebundenen Belag befestigten Flächen ist je 350 m² ein Baum zu pflanzen.

Hinsichtlich der Artenauswahl und der Pflanzgröße der Bäume gelten die textlichen Festsetzungen wie bei den grünordnerischen Maßnahmen.

2. Versorgungsleitungen

Für die im Norden des Baugebietes verlaufende 110 KV-Freileitung wird ein Schutzstreifen von 20 m beidseits der Leitungsachse festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 IV BBauG und § 123 LBauO)

3.1 Dachneigungen

Als Dachneigung werden 0-45° zugelassen.

3.2 Dachformen

Im Rahmen der Neigungsgrade sind alle gebräuchlichen Dachformen gestattet.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

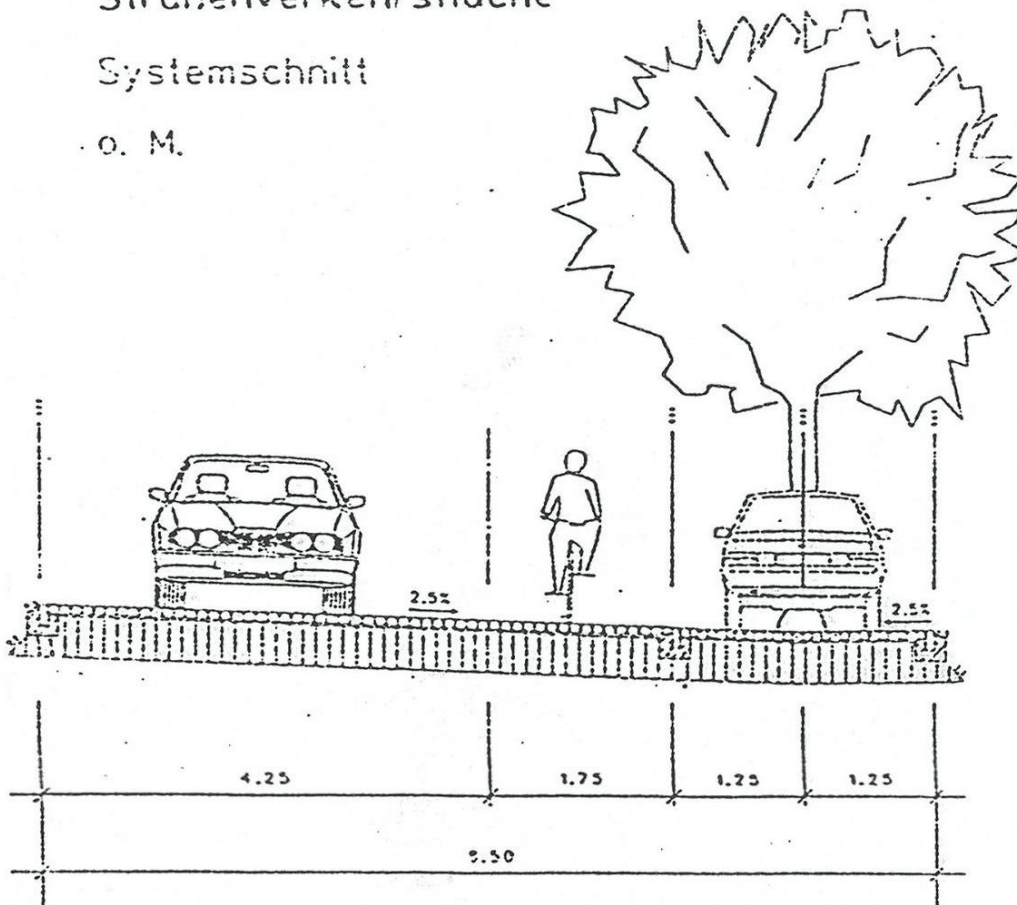
(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümer und seinem Rechtsnachfolger auf dem betroffenen Grundstück geduldet werden (unbeschadet der privatrechtlichen Belange). Die Neigung der Böschungen für Abgrabungen und Aufschüttungen darf an keiner Stelle steiler als 45 Grad sein.

Straßenverkehrsfläche

Systemschnitt

o. M.



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Das künftige Baugebiet "Am Stockweg" liegt im Nordosten der bebauten Ortslage der Gemeinde Kindsbach an der Bahnlinie Saarbrücken - Kaiserslautern.

2. Einfügen in die Gesamtplanung

2.1 Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP) ist für die Gemeinde Kindsbach als anzustrebende Zweckbestimmung "Wohnen" und "Gewerbe" ausgewiesen.

Sie sind unter diesem Gesichtspunkt als tendenziell steigend zu bezeichnen.

2.2 Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl, der seit dem 19. Oktober 1981 rechtsverbindlich ist, weist für dieses Gebiet gemischte Bauflächen aus.

2.3 Ein Dorfentwicklungsplan für die Gemeinde besteht nicht.

3. Planziel

3.1 Um die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken zu können, wird für einen Teil des Baugebietes Mischgebiet festgesetzt.

Entlang der Straße Hirtenpfad wird nur Wohnbebauung zugelassen im Bereich der Firma Westfa Ausstellungsflächen. Die gewerbliche Nutzung soll entlang der Bahnlinie erfolgen.

3.2 Um eine Erweiterung des Betriebes der Firma Westfa nach Osten hin zu ermöglichen und auch für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe die Möglichkeit der Ansiedlung zu schaffen, wird für den Bereich der Firma Westfa bis zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg hin "Gewerbegebiet" festgesetzt.

4. Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße "Hirtenpfad".

Die Erschließung erfolgt durch den Bau einer neuen Straße in Form einer Ringverbindung von der Straße Hirtenpfad zur Straße Hirtenpfad.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 4,5 ha.

6. Ordnung von Grund und Boden

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung (Umlegung), die gemäß den Bestimmungen des BBauG durchgeführt wird.

7. Finanzaufwand

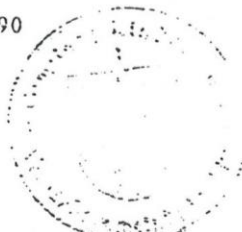
Die überschlägig ermittelten Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen betragen ca. 300.000,00 DM, wobei hier berücksichtigt ist, daß die Straße Hirtenpfad bereits ausgebaut ist, lediglich die Bürgersteige an der Nordseite der Straße sind noch herzustellen.

Die notwendigen Finanzmittel stehen in den Haushaltsplänen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde Landstuhl bereit.

Kindsbach den 18. 10. 1990


Blanz

(Ortsbürgermeister)



RECHTSGRUNDLAGEN

- A) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S. 2253)
- B) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.132)
- C) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBl.S.307;ber. GVBl. 1987 S. 48)
- D) Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 5. Febr. 1979 (GVBl.S.37), geändert durch LG vom 7.2.1983 (GVBl.S.17), LG vom 4.3.1983 (GVBl.S.66), LG vom 27.3.1987 (GVBl.S.70)

Begründung „Am Stockwoog“, 2. Änderung

1. Änderung der Höhenlage der Gebäude

Aufgrund der Novellierung des § 2 des Landeswassergesetzes darf das Oberflächenwasser nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden. Um eine ordnungsgemäße Versickerung im Straßenbereich zu gewährleisten, wurde im Innenring der Straße eine Rigolenmulde angeordnet. Die Ableitung der Drainage erfolgte an den Regenwasserkanal in der Hirtenpfadstraße.

Bedingt durch diese bestehenden Kanalhöhen mußte die neue Straße "Stockwoog" ein Gefälle zur Hirtenpfadstraße hin bekommen.

Die Höhenlage der Straße "Stockwoog" bewegt sich im Mittel ca. 2 m über dem Urgelände.

2. Änderung der Baugrenze

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer und hinterer Baugrenze mit 15 m festgesetzt.

Um für die Stellung der Baukörper eine größere Flexibilität zu erreichen, soll bei den Grundstücken, die am Außenband der Straße "Stockwoog" liegen, die überbaubare Bautiefe um 5 m vergrößert werden, d.h., die hintere Baugrenze soll entsprechend verschoben werden.

RECHTSETZUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat am 25.03.1998 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2. Abs. 1 BauGB)

Der Beschluß wurde am 09.04.1998 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl bekanntgemacht. (§ 2. Abs.1 BauGB)

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 31.03.1998 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. (§ 4, Abs.1 BauGB)

Der Bebauungsplan hat gemäß § 13, Nr.2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.06.1998 bis 20.07.1998 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 10.06.1998.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Der Gemeinderat hat am 28.10.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. (§ 10, BauGB)

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Die Satzung kann bekanntgemacht werden.

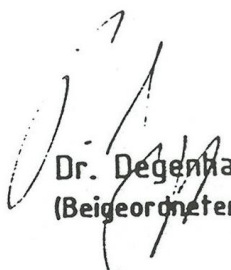
Ausgefertigt
Kindsbach, den 30.11.1998


Reiland
(Ortsbürgermeister)



Der Bebauungsplan wurde am 10.12.98 bekanntgemacht.

Landstuhl, den 10.12.1998


Dr. Degenhardt
(Beigeordneter)

