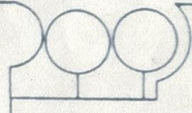


ORTSGEMEINDE KRICKENBACH
BEBAUUNGSPLAN 'BROMBEERGÄRTEN'

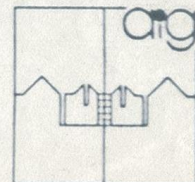
M 1:1000

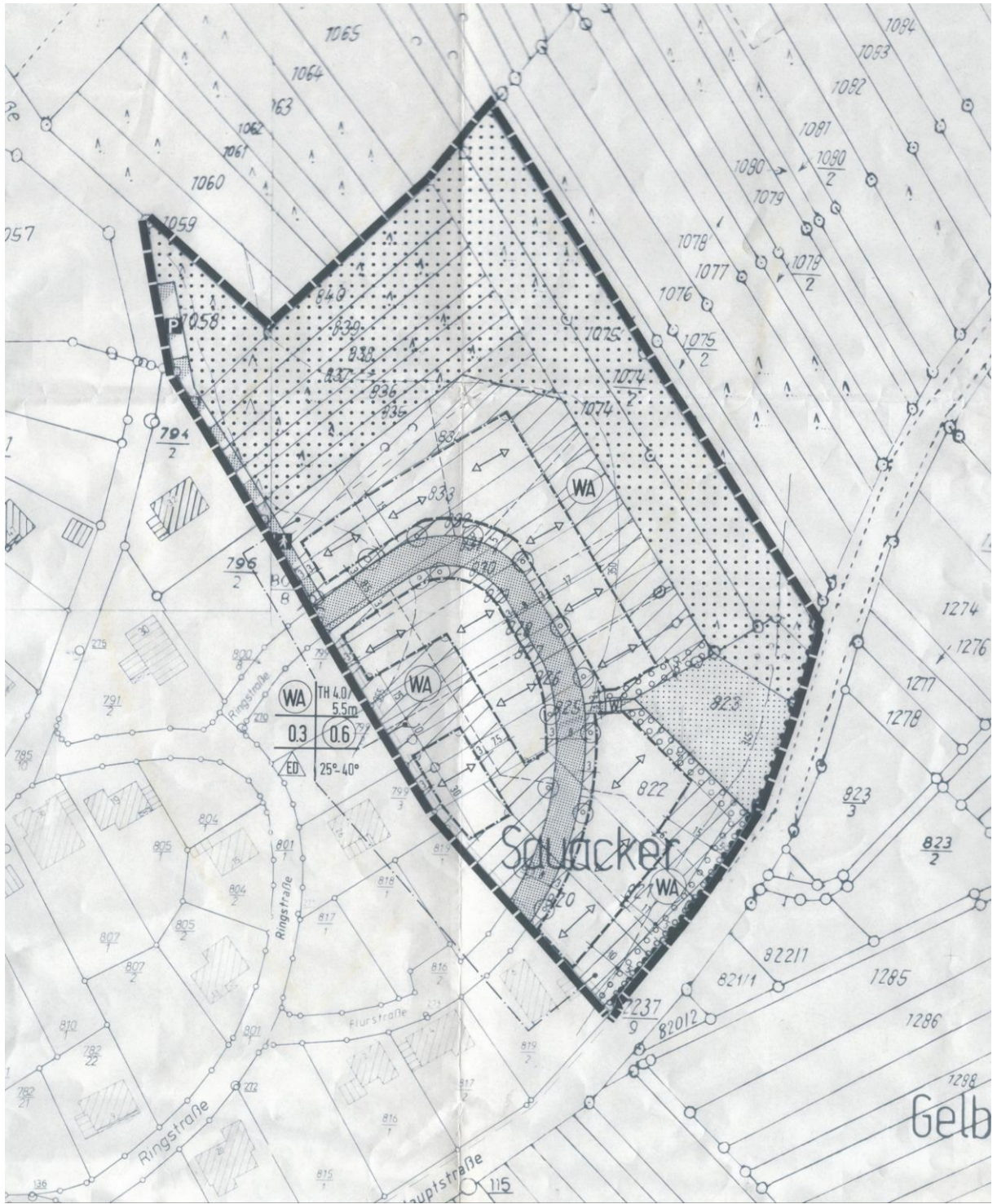


SCHOPP, DEN 06.10.1986
26.01.1987
16.10.1987



architekten+
ingenieur gmbh
büro für hochbau
raum+umweltplanung
karlstaßtr 1 6751 schopp
06307/ 6026+6027
gaustra 33 6750 k'lauren
0631/63221





Zeichenerklärung:

● FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 ~~Z~~BauGB)



Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO),
z.B. 0,6 als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
z.B. 0,3 als Höchstgrenze

TH 4,0/
5,5m

Traufhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO), Höhe der Traufe über
fertigem Gelände als Höchstgrenze,
z.B. 4,0 m/5,5 m (bergseitig/talseitig)

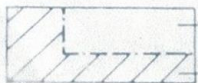
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 ~~Z~~BauGB)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)



überbaubare Fläche (Hauptgebäude)

nicht überbaubare Fläche (Hauptgebäude)

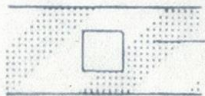
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 ~~Z~~BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußweg



Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 ~~Z~~BauGB)

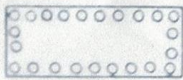


Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 ~~Z~~BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 ~~Z~~BauGB)

● SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

25° - 40° Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung,
 z.B. 25° bis 40° (§ 9 Abs. 6 ~~Z~~BauGB)

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

← 15 → Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:

1	2	1 Gebietsart
		2 Traufhöhe
3	4	3 Grundflächenzahl
		4 Geschößflächenzahl
5	6	5 Bauweise
		6 Dachneigung

● KENNZEICHNUNGEN (Bestand/Kartengrundlage mit Ergänzungen)

Flurstücksgrenzen

31 32 Flurstücknummern

● HINWEISE

Alle Maße sind in Metern angegeben.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.



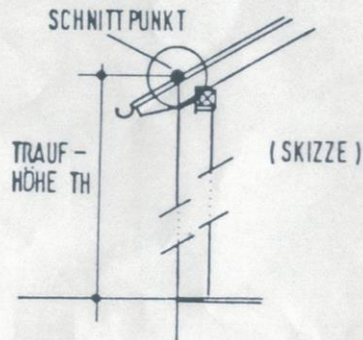
Farstrichtung der Hauptgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Aus ortsgestalterischen Gründen werden gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschoße die maximalen Traufhöhen festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.



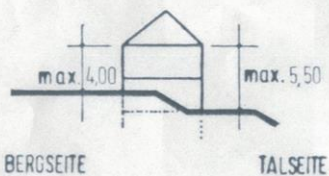
Die Traufhöhe ist berg- und talseitig zu bemessen.

Traufhöhe entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen z.B. maximal 4,0 m/5,5 m (bergseitig/talseitig) über fertigem Gelände. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß die talseitige Traufhöhe die bergseitige Traufhöhe nicht überschreiten darf.

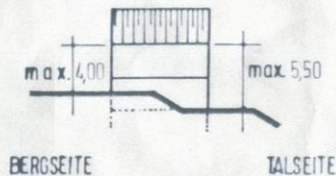
Die Traufhöhen sind gemäß der folgenden Schemaskizzen zu ermitteln:

BEISPIEL:

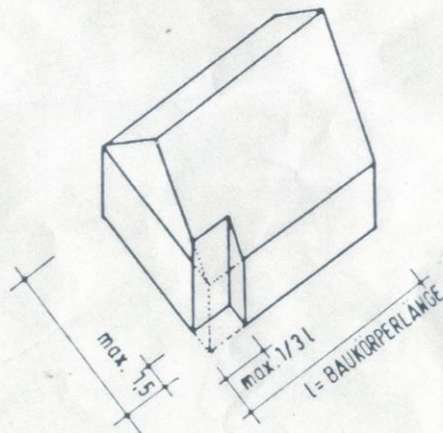
TRAUFGÄNDIG



GIEBELSTÄNDIG



Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,50 m Tiefe zugelassen.



- BAUWEISE; STELLUNG DER BAUKÖRPER (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

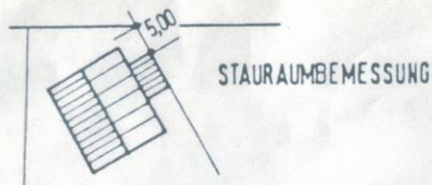
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, Einzelhäuser können durch Garagen gekoppelt werden.

- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Die einzelnen Baugrundstücke müssen mind. 600 m² groß sein.

- NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig und dürfen insgesamt eine Grundfläche von maximal 30 m² sowie maximal 100 m³ Bauvolumen nicht überschreiten.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.



- EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BBauG)
Ein- und Ausfahrten zu den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind nur von den im Plangebiet liegenden Strassenverkehrsflächen zulässig.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
An den bezeichneten Stellen sind gemäss den zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen und durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.
Im öffentlichen Bereich sind Laubbäume anzupflanzen.

- AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
Notwendige Abböschungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden, Stützmauern sind nicht vorgesehen.

- ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 6 BBauG und § 4 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

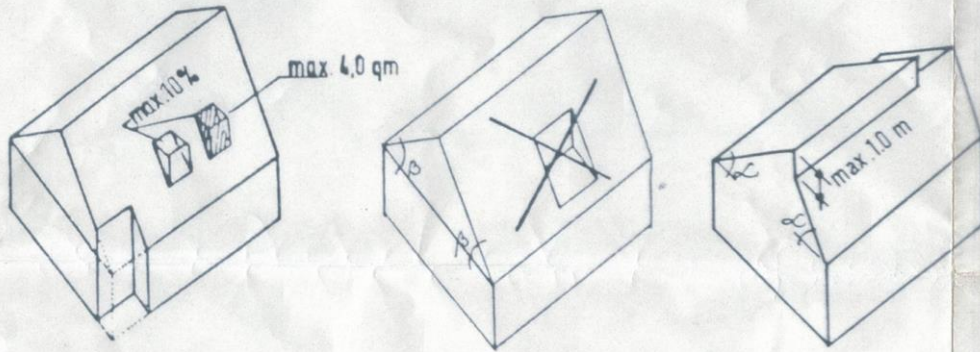
BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 86 LBauO)

- DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- oder gegeneinander gestellte und versetzte Pultdächer auszuführen.
Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch).
Der Höhenversatz von gegeneinander gestellten Pultdächern darf maximal 1,00 m betragen; höhere Versprünge sind unzulässig.

Dachaufbauten sind auf maximal 10% der Dachfläche zu beschränken.
Die Einzelfläche darf maximal 4,0 m² betragen.

Bei der Dacheindeckung sind rottonige Ziegel oder rottonige Dachsteine zu verwenden. Andere Materialien sind unzulässig.



- FASSADENGESTALTUNG

Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandsteine) und Holz zulässig.

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten/-material sind unzulässig, ebenso Fassadenverschieferungen.

- EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen mit bis 1,50 Meter Höhe, Holzzäune mit maximal 1,00 Meter Höhe einschließlich 0,30 Meter Sockel sowie Eisengitter mit maximal 0,80 Meter Höhe einschließlich 0,30 Meter Sockel zulässig.

Grenzmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,30 Metern, Stützmauern eine Höhe von 0,60 Metern nicht überschreiten.

Zur Strasse hin sind Einfriedungen generell unzulässig.

- NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen.

- GELÄNDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe, bezogen auf das Urelände, sind unzulässig.

Das Böschungsverhältnis hat maximal 1 : 1,5 zu betragen

HINWEISE

- Die Gebäude sind dem Gelände weitestgehend anzupassen, vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu schonen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 1763).

Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BBauG) "BROMBEERGÄRTEN" der Ortsgemeinde Krickenbach, Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet "BROMBEERGÄRTEN" schließt östlich an die bestehende Ortslage von Krickenbach an und liegt nördlich der K 59.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teile der Gewanne "Sauäcker" und "Brombeergärten".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß textlich konkretisiert.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Für Krickenbach besteht ein separater Ortsentwicklungsplan, der bezüglich der Siedlungsentwicklung konkrete Aussagen trifft. Das Plangebiet "Brombeergärten" wird dabei von 10 untersuchten Entwicklungsalternativen als eine von zwei Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung bedingt empfohlen, "da sie eine Abrundung des Ortes nach Osten ermöglicht und so die Nachteile, wie z.B. die ungünstige Lage zum Ortszentrum aufwiegt".

Die Einbindung in das Landschaftsbild soll gesichert werden durch die Ausweisung eines 5 m breiten Pflanzstreifens entlang der südöstlichen Grenze des Wohngebietes. Der vorhandene Wald ist weitgehend zu erhalten und der Waldrandbereich durch entsprechende Gebäudeabstände zu schützen.

3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aber aus dringenden Gründen erforderlich.

Die Ortsgemeinde Krickenbach verfügt über keinerlei Baugelände, das sie Bauinteressenten zur Verfügung stellen kann. Die vorhandenen Neubaugebiete sind bis zu 80% bebaut. Die restlichen Baulücken befinden sich in Privatbesitz und werden erfahrungsgemäß für die Nachkommenschaft vorgehalten und stehen nicht für Bauinteressenten zur Verfügung.

Weiterhin ist der Bebauungsplan zur Gestaltung eines geordneten Ortsrandes und als Abgrenzung gegen die land- und fortwirtschaftlichen Nutzflächen notwendig.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes war als Zielplanung bereits die Ausweisung dieses Baugebietes gegeben -erkennbar an dem vorhandenen Straßenkonzept-.

Die Darstellung konnte jedoch seinerzeit nicht erfolgen, da das Kontingent an Bauland ~~erschöpft~~ erschöpft war.

3.2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer dem Ortsbild angepaßten kleinteiligen Bebauungsstruktur. Aus diesem Grund wird die zulässige Grund- und Geschößflächenzahl gegenüber den maximal zulässigen Werten reduziert.

Zur Sicherung des Ein- und Zweifamilienhauscharakters wird festgesetzt, daß Wohngebäude maximal zwei Wohnungen haben dürfen.

Darüber hinaus wird aufgrund der bewegten Topographie von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstatt der Zahl der Vollgeschoße die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen (berg- und talseitig) zu regeln. Dadurch soll zum einen eine sinnvolle Bebauung ermöglicht werden (bergseitig 1-geschoßig, talseitig 2-geschoßig mit der Möglichkeit eines Dachgeschoßausbaues), sowie vordringlich eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt. Nebengebäude werden aus Gründen der Ortsbildgestaltung flächen- und volumenmäßig begrenzt.

Ebenfalls ortsbildgestalterischen Gründen entstammen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Die Festsetzungen bezüglich der Gebäudegestaltung orientieren sich weitgehend an den für Krickenbach historisch kennzeichnenden Gestaltmerkmalen wie stärker geneigte Satteldächer mit wenigen Dachaufbauten, röttonige Ziegeleindeckung und den früher üblichen Baumaterialien Holz und Naturstein. Die Festsetzungen werden so gefaßt, daß auch modernere Baukörpergestaltungen möglich sind und trotzdem gewährleistet ist, daß sich das Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen orientieren sich an den in der Umgebung üblichen Formen und sollen dazu beitragen, daß grobe Verunstaltungen vermieden werden. Dabei ist zu beachten, daß die Einfriedungen der Baugrundstücke auch weiterhin eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zulassen.

Die Festsetzungen bezüglich der nicht überbauten Grundstücksflächen und Geländeänderungen dienen dazu, daß Eingriffe in die Oberflächengestalt des Geländes möglichst gering gehalten werden und eine ansprechende Freiflächengestaltung gesichert wird.

Aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild werden in den Randbereichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus festgesetzte Einzelbäume innerhalb des Baugebietes dienen der Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes, ebenso wie die dort ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Schleife, die die Ringstraße mit der Flurstraße verbindet. Ein Fußweg verknüpft das Gebiet mit dem nördlich angrenzenden Waldwegenetz. Gesonderte Parkstände sind nicht vorgesehen, da Fahrzeuge nur in Ausnahmefällen im Straßenraum parken sollen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gesichert, daß ein Schutzabstand von 15,0 m (K 59), der frei von baulichen Anlagen ist, eingehalten wird. Da seitens der südlich verlaufenden K 59 Lärmbelästigungen auftreten können, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Ansprüche aufgrund von Emissionen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Weitgehend gemäß der bestehenden Nutzung werden Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt. Als Ausgleich für die durch den Fußweg entfallende Fläche wird im Nordosten eine forstwirtschaftliche Fläche neu ausgewiesen. Der Walgrandbereich wird durch ausreichende Abstände gegenüber der Wohnbebauung gesichert.

4.0 WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Gesamtfläche des Plangebietes	2,55 ha	
- Fläche für die Forstwirtschaft	1,02 ha	
- Fläche für die Landwirtschaft	0,11 ha	
= Bruttowohnbauand	1,42 ha	100,0 %
- öffentliche Verkehrsflächen	0,18 ha	12,7 %
= Nettowohnbauand	1,24 ha	87,3 %
Zahl der Gebäude	13	
maximale Wohneinheiten	ca. 17	
voraussichtl. Belegungsdichte	2,5 EW/WE	
dies ergibt eine maximale Einwohnerzahl von	43 EW	
Einwohner je ha Bruttowohnbauand	ca. 36 (Bruttowohndichte)	

5.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd und der Gemeinde Krickenbach werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen (ohne Planungskosten):

Straßenbau	270 000,-- DM
Wasserversorgung	35 000,-- DM
Entwässerung	160 000,-- DM
Elektroversorgung und Beleuchtung	45 000,-- DM

Kosten gesamt	510 000,-- DM =====
---------------	------------------------

Die durch die einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Beitragssatzungen der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd bzw. der Ortsgemeinde Krickenbach umgelegt.

Die für die einzelnen Maßnahmen erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Verbandsgemeinde sowie der Ortsgemeinde bereitgestellt.

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat hat am 11.09.1985 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 28.11.1985 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde vom 09.03.1987 bis zum 31.03.1987 in Form einer Auslegung durchgeführt (§ 2a Abs. 1, 2 und 3 BBauG).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 25.02.1987 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs.5 BBauG).

Einige dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 07.10.1987 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.10.1987 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am 07.10.1987 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 09.11.1987 bis einschließlich 09.12.1987 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.10.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.1987 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 15.12.1987 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19.01.1988 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 15.12.1987 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Krickenbach, den 19.1.1988



A. Leuba
(Leuba)
(Ortsbürgermeister)

Genehmigungsvermerk:

I. Fertigung
Genehmigt

mit Verfg. vom 09.05.1988

Az: 61/610-13/06-Krickenbach

Kaiserslautern

den 09.05.1988

Kreisverwaltung



Conrad

Conrad
(Oberbaurat)

Kaiserslautern, den

Inkrafttreten:

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 14. Juli 88 Ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Krickenbach, den

13. Juli 88

(Ortsbürgermeister)