

GEMEINDE KIRRWEILER

BEBAUUNGSPLAN "BRÜHLWEG"

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Schriftliche Festsetzungen
- Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:
 - Bebauungsplan M. 1: 500 : - Rechtsfestsetzungen

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan:

- Begründung
- Bestandsplan M. 1 : 500



02. SEP. 1994

Manfred Lutz
Manfred Lutz
Regierungsrat

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE

TEL. 0721/494071

1994

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19, 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Garagen und Nebengebäude

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21 a BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind zulässig auf den Baugrundstücken. Der Mindestabstand von Garagen zur Straße muß 5,00 m betragen.

Als rückwärtige Begrenzung von Garagen und Stellplätzen wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem Zusammenhang zu erstellen.

Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche kann auf 3,00 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden kann.

1.4 Straßenbau

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich.

Außerdem sind zur Herstellung des Strassenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

1.5 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte und -arten sind einzuhalten. Sie können verändert werden, soweit dies Einfahrten oder Leitungstrassen bedingen. Die Bepflanzung der ausgewiesenen Pflanzflächen ist entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Pflanzliste) vorzunehmen. Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen ist spätestens nach der 1. Vegetationsperiode im Anschluß an die Bauabnahme nachzuweisen.

Alle vorhandenen Obstbäume auf privaten Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten (Stammdurchmesser größer als 20 cm, 120 cm über Boden gemessen).

Abgängige Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

1.6 Mindestmaße der Baugrundstücke

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 400 m² betragen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Dächer

(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind nur Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer.
Dachfarbe: rot bis rotbraun

Die Dächer sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70 m) an der Traufe zu decken. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5 m und Eingangsbereiche bis 1,0 m).

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp-, Sattel- oder Giebelgauben) zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 80 cm von der Traufe zurückliegen.

Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der Dachbreite betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Nebengebäude und Garagen

(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

2.3 Wandhöhe (Traufhöhe)

(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Die im Plan eingetragene Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, OK Dachhaut) bezieht sich auf die Straßenhinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte; bei giebelständiger Bebauung gemessen an den Gebäudeecken).

Ausnahmen: Soweit die Bauflächen mehr als 50 cm über Straßenniveau liegen, bezieht sich die Traufhöhe auf das vorhandene Gelände.

Die Geländeverhältnisse sind durch mindestens zwei Geländeschnitte eines vermessungstechnischen Sachverständigen im Bauantrag darzustellen.

2.4 Fassaden

(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig.

Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.5 Einfriedigungen

(§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich zwischen Straßen und Baugrenze sind Einfriedigungen bis zu 1,0 m als Natursteinmauern oder als Holzzaun zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in der Form von Hecken und Sträuchern oder zum Abfangen von Geländesprüngen zulässig.

An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann.

2.6 Antennen

(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Farbe der Parabolantennen ist der Dachfarbe rot - rotbraun anzupassen.

3.0 Hinweise

3.1 Grundwasserstand

In dem Gebiet des Bebauungsplanes ist insbesondere südlich des Brühlweges mit hohem Grundwasserständen zu rechnen. Zeitweise kann das Grundwasser bis auf Gebäudeoberkante steigen. Bei der Bauausführung ist dies zu beachten.

3.2 Anlagen am Kropsbach

Für Anlagen (dazu zählen auch Auffüllungen) innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Kropsbach ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen. Überschreiten diese Anlagen die im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen, ist eine fachtechnische Stellungnahme des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft für die Erteilung der Genehmigung erforderlich

3.3 Baugrund

Es wird in Hinblick auf die Lage am Kropsbach empfohlen für bauliche Anlagen jeweils eine Baugrunduntersuchung nach DIN 1054 durchzuführen.

3.4 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sollen die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die Hofflächen wasserdurchlässig befestigt oder die anfallenden Wasser auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

Dachflächenwässer von Gebäuden auf Grundstücken, die unmittelbar an einen Entwässerungsgraben angrenzen, sind in diesen abzuleiten.

Ansonsten ist die Versickerung der Dachflächengewässer auf dem Grundstück zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

3.5 Freileitung

Bauanträge im unmittelbaren und im mittelbaren Bereich der Freileitung (20-kV-Leitung) sind den Pfalzwerken zur Stellungnahme vorzulegen.