

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude sowie
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO) werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone).

2.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Für das Dorfgebiet (MD) ist die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.

Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

3.0 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 400 m².
Die Maximalgröße eines Baugrundstückes beträgt 1000 m².

4.0 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Dorfgebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und / oder Pergolen bis zu einer Größe von maximal 12 qm zugelassen werden, sofern sie in massiver Bauweise ausgeführt werden, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige nachbarschaftsrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

5.0 Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Im Dorfgebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die in der Plandarstellung bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

Gemäß Planeintrag sind zur Begrünung der Parkplätze Hochstämme der Auswahlliste 1 zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen: dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Auswahlliste 1:

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

7.1 Bestehende Abwasserleitungen gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Im Bereich der Abwasserleitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen ist das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

7.2 Führung der 20-kV-Freileitungen

Im Bereich der 20-kV-Freileitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen dürfen Anpflanzungen eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

8.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche: Parkanlage der Gemeinde Kirrweiler ist als Schotterrasenfläche anzulegen. Die Fläche ist zu mindestens 20 % mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern der Auswahllisten 1 und 2 zu bepflanzen, wobei die Gehölze in unregelmäßigen Abständen in den Randbereichen der Fläche gruppenweise zu pflanzen sind.

Die Mindestgröße muß bei Heistern 200 - 250 cm, zweimal verpflanzt und bei Sträuchern 60 - 100 cm, ebenfalls zweimal verpflanzt sein.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche: Parkanlage ist ein temporäres Parken zulässig. Weiterhin zulässig ist die Benutzung der Fläche als Bolzplatz.

Die Nutzung erfolgt nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens.

Auswahlliste 2:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

9.0 Nachrichtliche Darstellung von

Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die wasserrechtliche Genehmigung für die Renaturierung des Kropsbaches wurde mit Schreiben der Kreisverwaltung SÜW, Landau i.d.Pfalz, am 04.10.1995, Az.: 7/661-02, erteilt.

10.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind ein Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bei Pflanzungen von Obstgehölzen sind traditionell landschaftsraumtypische Sorten zu pflanzen. Denkbar sind Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen- oder Nußbäume.

Die Bäume sind dauernd zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ersatzes, bedingt durch Absterben der Bäume oder ähnliches, sind die entsprechenden Bäume gleichartig zu ersetzen.

Im Dorfgebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche mit einer mindestens 30 %igen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern anzulegen. Aus landschaftspflegerischen Gründen muß der Anteil der Anpflanzung an standortgerechten, heimischen Gehölzen der Auswahlliste 3 mindestens 60 % betragen.

Auswahlliste 3:

Bäume:

Obsthochstämme	
Spitzahorn	Acer platanooides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

Sträucher:

Kupferfelsenbirne	Amelanchier laevis
Feldahorn	Acer campestre
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Hundsrose	rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Wasserschneeball	Viburnum opulus

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall (z.B. aufgrund von vorhandenen Leitungen o. ä.) geringfügig bis zu 2,0 m abgewichen werden.

11.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind hochstämmige Obstbäume (Stammmlänge 1,60 - 1,80 m) traditioneller Obstsorten in lockerer Anordnung zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll mindestens 10 m betragen. Die Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen, d.h. wenig intensive Schnittmaßnahmen (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Pkt. 8.2.3). Die Streuobstwiese ist höchstens zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bei einmaliger Mahd ist die Wiese erst im August zu mähen, wenn Kräuter und Gräser bereits Samen gebildet haben.

12.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

12.1 Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe wird auf 4,5 m, gemessen in der Gebäudemitte, begrenzt. Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und Außenkante Fassade. Für die Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0, das der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

12.2 Firsthöhe:

Es ist eine Firsthöhe von maximal 10,5 m, gemessen in der Gebäudemitte, zulässig. Bezugspunkt ist das Niveau 0,0, das der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht.

12.3 Sockelhöhe:

Die maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden wird, gemessen in der Gebäudemitte, auf 1,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das Niveau 0,0 das der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht.

12.4 Kniestock:

Kniestöcke (Drempel) sind bis 0,50 m Höhe - gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Firstpfette - zulässig. Durch Fassadenrücksprünge entstehende höhere Kniestöcke sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge einnehmen.

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 8. März 1995

1.0.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

1.1.0 Dächer

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, Walmdächer oder aus Sattel- oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

Flachdächer auf Garagen sind nicht zulässig. Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zugelassen.

An das Wohnhaus angebaute Garagen dürfen nur entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers errichtet werden und in dessen Dachdeckungsmaterial gedeckt werden. Bei Hausgruppen ist ebenfalls für eine Anlage einheitlich nur eine Dachform mit einheitlicher Dachdeckung zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Als zulässige Dachneigung wird eine Neigung von höchstens 45° festgesetzt, wobei die Mindestneigung 42° betragen muß. Innerhalb einer geschlossenen Baugruppe und bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern müssen Dachneigung und Dachform gleich sein.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rotonige Ziegel und Betondachsteine als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen und glasierte oder engobierte Ziegel sind unzulässig.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht mehr als 0,40 m und am Ortgang bei freistehenden Giebeln maximal 0,20 m betragen.

Horizontale Traufverschalungen sind unzulässig. Die Höhe der Traufausbildung darf 0,30 m nicht überschreiten. Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

1.1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben sind zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf maximal 1,5 m betragen. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite aller Dachgauben maximal 1/2 der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- Vom Ortgang mindestens 1,50 m,
- von der Traufe und vom First mindestens 0,75 m.

Der Zwischenraum zweier Dachgauben muß mindestens der Höhe der Gauben entsprechen. Dachgauben sollen sich mit ihren Dachneigungen der des Hauptgebäudes angleichen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten, d. h. ihre Höhe (ohne Giebel dreieck) ist stets größer als ihre Breite.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und andere Dachaufbauten sind unzulässig.

1.2.0 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassade auszuführen. Für die Farbe der Außenwände sind helle Farben zu verwenden.

Haupt- und Nebengebäude sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen.

Nicht zulässig sind insbesondere Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- und/oder Kunststeinplatten und Glasbausteine.

Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

Fensterformate:

Fenster und Türen müssen ein stehendes, rechteckiges Format haben. Fenster mit liegendem, rechteckigen Format müssen so durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhen nicht überschreitet.

Wandöffnungen dürfen nicht über Eck ausgeführt werden, sondern sind durch Eckpfeiler von mindestens 30 x 30 cm zu trennen. Für das Format von Türverglasungen gelten die für Fenster näher beschriebenen Bindungen entsprechend. Klappläden sind an Stelle von Rolljalousien ausdrücklich erwünscht. Fenster und Türen sind im Farbton mit der Fassade abzustimmen. Für Fenster- und Türverglasungen ist nur unverspiegeltes Glas zulässig. Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall.

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

Balkone:

Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muß ein einseitiger Fassadenvor- oder -rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe Sicht-, Wind- und Sonnenschutz gewähren (Loggiacharakter).

2.0.0 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als landwirtschaftliche Rangier- oder Lagerflächen genutzt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Vorgärten dürfen nicht als reine Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3.0.0 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m in Form von beschnittenen Hecken aus heimischen Gehölzen oder Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bzw. als senkrechtstrukturierte Holzzäune zulässig.

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m abgegrenzt werden. Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

Bei Hausgruppen sind die Einfriedungen je Hausgruppe einheitlich zu gestalten.

4.0.0 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

Werbeanlagen und Automaten:

Hinweisschilder auf Beruf und Gewerbe sind im Bereich der Einfriedungen bis zu einer Größe von $0,5 \text{ m}^2$ zulässig.

Weitere Werbeanlagen sind nur direkt an der Stätte der Leistung zugelassen (Je Leistungsstätte nur eine Werbeanlage). Grelle Farbgebungen ("Leuchtfarben") sind ausgeschlossen. Vorzuziehen sind zurückhaltend gestaltete, handwerklich gearbeitete Werbeschriften, die bei Dunkelheit angestrahlt werden können.

Werbeanlagen sind parallel zur Fassade horizontal anzubringen. Flachtransparente als Schrift- oder Reklamebänder sind nur zulässig, wenn sie unmittelbar (flach) an der Gebäu-deaußenwand befestigt werden. Dies gilt nicht für Ausleger und an der Unterseite von Vordächern angebrachte Werbeträger.

Für tafel- und kastenförmige Werbeanlagen gelten folgende Bestimmungen:

- Bei horizontaler Anbringung: Breite max. 2,50 m, Höhe max. 0,30 m, Tiefe max. 0,2 m.
- Bei vertikaler Anbringung: Breite max. 0,30 m, Höhe max. 1,50 m, Tiefe max. 0,20 m.
- Als Ausleger ausgeführte kastenförmige Anlagen: Ausladung max. 1,0 m, Ansichtsfläche max. $0,80 \text{ m}^2$.

Warenautomaten werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

GEMEINDE KIRRWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

III Hinweise und Empfehlungen

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege, sind versickerungsfähige Materialien wie kleinteilige Natursteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig. Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Es wird empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser zu sammeln und einer Versickerung zuzuführen oder zur Bewässerung der Gärten und Grünanlagen zu verwenden.

Der Anteil versiegelter Flächen auf den Baugrundstücken sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Innerhalb eines Abstandes von 10m zum Kropsbach ist für Anlagen, dazu zählen auch Auffüllungen, eine Genehmigung nach § 76 LWG einzuholen.

18. JUNI 1996



12. NOV. 1996

Manfred Lutz
Oberregierungsrat

GEMEINDE KIRRWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN FORSTGÄRTEN"

Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 (8) BauGB)

1. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes "In den Forstgärten" liegt am südöstlichen Rand des Altortbereiches der Gemeinde Kirrweiler. Die Begrenzungen sind im Norden der Kropsbach, im Osten die Marktstraße, im Süden die landwirtschaftlichen Flächen z. T. mit Aussiedlerhöfen und im Westen der Weg östlich der Grundstücke an der Straße "Im Schloßgraben". Die genauen Grenzen ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

2. Ausgangssituation / Bestand im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Forstgärten" umfaßt eine landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche. Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz.

3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist derzeit über landwirtschaftliche Wege angeschlossen. Der Ortskern der Gemeinde Kirrweiler ist fußläufig erreichbar. Im Gebiet wurde bereits ein neuer Hauptsammelkanal verlegt.

4. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Erläuterung der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der Anregung des Städtischen Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich der Änderung in ein "M-Gebiet" nicht gefolgt.

Die nähere Bauleitplanung erfordert es jedoch, entsprechend dem schalltechnischen Gutachten das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet auszuweisen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine einstufige Abweichung vom Flächennutzungsplan unschädlich. Die Festlegung als Dorfgebiet schließt eine Wohnbebauung nicht gänzlich aus und ermöglicht entsprechend der Umgebung eine Nebenerwerbslandwirtschaft.

Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Diese Ziele werden im Bebauungsplangebiet "In den Forstgärten" dadurch erreicht, daß die geplante Bebauung durch die Ausweisung eines Dorfgebietes der dörflichen Umgebung, die durch ein unmittelbares Nebeneinander von Landwirtschaft / Weinbau, Nebenerwerbslandwirtschaft und Wohnen geprägt ist, Rechnung trägt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll eine zu hohe Belastung der empfindlichen Bachauen durch anthropogene Nutzungen, insbesondere in den rückwärtigen privaten Freiflächen / Gärten, verhindern. Weiterhin erfolgt die Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten, um die beabsichtigte Mischung der Nutzungen sicherzustellen und zu vermeiden, daß der Anteil an Wohnungen zu groß werden könnte. Somit steht die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten keineswegs einer landwirtschaftlichen / weinbaulichen Nutzung mit der Errichtung entsprechender baulicher Anlagen entgegen.

Durch zahlreiche gestalterische Festsetzungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine gestalterische Anpassung an die ortstypischen Bauformen und -materialien gewährleistet.

Um dem Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht ohne Notwendigkeit für andere Nutzungsarten vorzusehen und in Anspruch zu nehmen, wurde die Erschließung des Baugebietes auf dem bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Feldweg und über dem bereits verlegten Hauptsammler errichtet und dient damit gleichzeitig zu dessen Sicherung. Die Breite der Straße wurde auf 5 m festgesetzt. Die während des Verfahrens geäußerte Anregung, die neugeplanten Grundstücke mittels einer Stichstraße mit Wendehammer zu erschließen, wird zurückgewiesen. Dies würde in der Praxis nur eine Anzahl von Umwegefahrten mit sich bringen und außerdem dem Planungsziel der Schaffung einer sicheren, rückwärtigen Verbindung zum Ortskern für Fuß- und Radwegeverkehr widersprechen.

Von maßgeblicher Bedeutung ist die im Plangebiet vorgesehene Renaturierung des Kropsbaches, die den ökologischen Belangen Rechnung trägt und im Bebauungsplan nachträglich dargestellt ist. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Schreiben der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 04.10.1995, Az.: 7/661-02, erteilt.

Die öffentliche Grünfläche: Parkanlage, die im Plangebiet ausgewiesen wird, soll durch entsprechende Gestaltung als Schotterrasenfläche verschiedene Nutzungen (Parken, Bolzplatz) ermöglichen, die die Funktionen des nahegelegenen Dorfgemeinschaftshauses ergänzen. Die Nutzung erfolgt auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens. Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan "In den Forstgärten" vorbereitet werden, werden durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen, die in einer Entfernung von ca. 170 m zum Plangebiet liegt. Innerhalb der Fläche entsteht aufgrund der Festsetzungen eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

5. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,00 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,50 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,50 ha
Bruttobaulandfläche	1,00 ha
abzüglich Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung einschl. Parkplatz	0,25 ha
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	0,20 ha
Nettobaulandfläche	0,55 ha

6. Überschlägige Kostenermittlung

Nach überschlägiger Ermittlung ergeben sich folgende Erschließungskosten:

Straßenbau 1.850 m ²	á	200,00 DM	370.000,00 DM
Straßenbeleuchtung 7 Leuchten	á	3.000,00 DM	21.000,00 DM
Parkplatz 380 m ²	á	150,00 DM	57.000,00 DM
3 Bäume einschl. Verkehrsgrün	á	750,00 DM	2.250,00 DM
Wasserversorgung ca. 250 m	á	350,00 DM	87.500,00 DM
Kanalisation ca. 340 m	á	1.000,00 DM	<u>340.000,00 DM</u>
			877.750,00 DM =====

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Neuordnung der Grundstücke ist die Durchführung einer gesetzlichen Baulandumlegung nach dem 4. Teil des BauGB erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagene Parzellierung soll hierfür als Anhalt dienen.

An dieser Stelle wird nochmals auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

18.06.1996