

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

2. AUSNAHMEN

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 6 der Baunutzungsverordnung sind zulässig.

3. BESONDERE BAUWEISE

Im MD-Gebiet nördlicher Teil ist die besondere Bauweise als Haus-Hof gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Gebäude sind jeweils an die westliche Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Zu den anderen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten. Für Nebengebäude gilt in diesem Gebiet die geschlossene Bauweise.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dachform und -neigung wie Hauptgebäude.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die Untere Bauaufsichtsbehörde.

6. ZUFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge, zu dem im Süden des Baugebietes entlang führenden Fußweg, dürfen nicht angelegt werden.

7. ENERGIELEITUNG

Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone der 20-KV-Leitung sind bauliche Anlagen im Einvernehmen mit dem Energieträger gestattet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

8. DACHGESTALTUNG

- a) Im MD-und WA-Gebiet (offene Bauweise) sind die Gebäude mit Satteldächern von 25° bis 40° Neigung zu versehen. Auf Eckgrundstücken können bei eingeschobiger Bebauung auch Walm-dächer zugelassen werden.
- b) Im WA-Gebiet (Hausgruppen) sind die Gebäude mit Satteldächern von 35° Neigung zu versehen.
- c) Im MD-Gebiet (besondere Bauweise) sind die Gebäude mit Satteldächern von 40° bis 45° Neigung zu versehen.
- d) Kniestöcke und Dachaufbauten nur bei eingeschobigen Gebäuden ab 38° Neigung zulässig.

9. GELÄNDEVERLAUF

Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

10. ÄUSSERE WANDVERKLEIDUNGEN

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

11. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30m zulässig, sofern nicht durch Planzeichen etwas anderes geregelt ist.

Pläne für die Einfriedigungen sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses zur Genehmigung vorzulegen.

12. PFLANZGEBOT

- a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zu-

und Gehölzen bis zu einer Höhe von 60 cm zu bepflanzen.

- b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.
- c) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandbepflanzung (siehe Planeintrag im Bebauungsplan) von mindestens 3,00 m Breite aus mind. einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.

13. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der, der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die bestehenden Neubaugebiete der Gemeinde Kirrweiler sind weitgehend bebaut.

Da die Gemeinde Kirrweiler innerhalb der Verbandsgemeinde verstärkt die Wohnfunktion zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung übernehmen muß, sind Neuausweisungen von Wohnbauflächen notwendig.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und die überörtliche Planung

Nach der bestehenden Nahbereichsplanung Edenkoben - Maikammer als auch nach dem Flächennutzungsplanentwurf ist die vorliegende Baufläche entsprechend ausgewiesen. Die angrenzenden Baugebiete sind auf eine bauliche Entwicklung in dieser Richtung bereits ausgerichtet.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird durch das Baugebiet "In den Oberwiesen" im Osten begrenzt. Im Süden tangiert der Kropsbach das Plangebiet, im Westen die geplante B 38 sowie landwirtschaftliche Flächen (Weinbau) und im Norden die vorhandene Bebauung an der Landesstraße 515. Im Süden führt außerdem eine 5 KV-Freileitung durch