

**Bebauungsplan  
„Schafweide“  
Neuaufstellung**

# **TEIL 1**

## **Schriftliche Festsetzungen**



## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

---

(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

#### 1.1.1 GE-Gebiet

Zulässig sind:

Max. 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück, die nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden dürfen. Es können auch 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer als 3.000 m<sup>2</sup> ist.

Die gewerbliche Nutzung muss mind. 51 % betragen.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 – 3, sowie Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

#### SO-Gebiet

Im SO-Gebiet sind neben den in Ziffer 1.1.1 aufgeführten Nutzungen auch landwirtschaftliche Betriebe (für den Weinbau) zulässig.

### 1.2 Bauweise

---

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen und wird nur durch die Baugrenze begrenzt.

### 1.3 Landespflegerische Maßnahmen

---

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

#### 1.3.1 Grad der Versiegelung

Der Versiegelungsgrad darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

#### 1.3.2 Vorflächen und Einfahrten

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als begrünte Stellflächen genutzt werden.

Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.



### 1.3.3 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass mindestens je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä.).

### 1.3.4 Pflanzmaßnahmen

Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Wuchshöhe größer als die Firsthöhe).

### 1.3.5 Kaltluftschneisen

Kaltluft von den westlich angrenzenden Weinbergen muss im nordwestlichen Bereich des Plan-gebiets durch mindestens 2 Kaltluftschneisen zwischen Außenbereich und Erschließungsstraße auf der Breite von jeweils 6 m abfließen können. Diese Breite muss von baulichen Anlagen und der Randbegrünung freigehalten werden.

## 1.4 Trauf- und Firsthöhen

---

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung erfolgt.

Die Firsthöhe ist das Maß von Oberkante First und Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Maßangaben siehe Plankarte).

## 1.5 Schallschutz

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach DIN 4109 sind Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude zum Schutz gegen Schallimmissionen dem Lärmpegelbereich der Schallschutzklasse V bzw. IV zuzuordnen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Werte der Außenwandteile ergeben sich nach Tab. 8 der DIN 4109.

## 1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

---

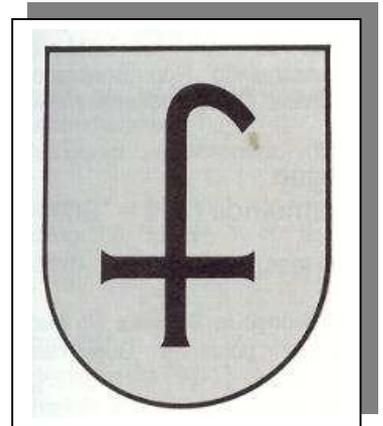
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Kirrweiler, den \_\_\_\_\_

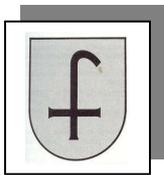
\_\_\_\_\_  
i.V. Dr. Jürgen Oberhofer, Beigeodneter



**Bebauungsplan  
„Schafweide“  
Neuaufstellung**

## **TEIL 2**

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 88  
LBauO**



## 2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4); § 88 LBauO)

### 2.1 Werbung und Außenfassaden

---

Werbeanlagen dürfen nicht zur Bahnlinie ausgerichtet werden. Sie sind nur an der Südost-Seite der Gebäude zulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen.

Leuchtreklame ist unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen

---

Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m.

Die Einfriedungen dürfen straßenseitig erst ab der Baugrenze vorgenommen werden.

### 2.3 Leitungsführung

---

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hiermit werden die örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Kirrweiler, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
i.V. Dr. Jürgen Oberhofer, Beigeordneter