

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO) IN DER AB 01.07.1987 GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - a) Das Baugebiet ist Dorfgebiet.
 - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschobig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen.
- 1.2 Oberbaubare Grundstücksflächen

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- 1.3 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschobigen Gebäuden und einem Kniestock von 25 cm 3,25 m, von 50 cm 3,50 m, bei zweigeschobigen Gebäuden und einem Kniestock von 25 cm 6,25 m, von 50 cm 6,50 m. Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt bezogen auf OK Straße.
- 1.4 Stellplätze und Garagen
 - a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherparkplatz).
 - b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.4 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum von 5 m hergestellt wird.
 - c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.4 a) festgesetzten Umfang zulässig.
- 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßhöhe darf max. 50 cm über OK Straße liegen.
- 1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Auf dem Grundstück der Kläranlage ist eine Eingrünung zur Wohnbebauung und auf den Tennisplätzen eine private Abpflanzung zur Kläranlage gemäß Planung vorzunehmen.
Zur Ausführung kommen:

 - a) Bäume: Hainbuche, Traubeneiche, Esche.
 - b) Sträucher: Haselnuß, Besenginster, Pfaffenhütchen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachformen
 - a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingezeichneten Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
 - b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.
- 2.2 Dachneigungen
 - a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen. Die Gaubenlänge darf max. 2/3 der Trauflänge betragen.
- 2.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 25° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° - 48° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.
- 2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.
- 2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

Niederkirchen, den 07.04.1988
 Der Ortsbürgermeister

BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeines

Bei dem Baugebiet handelt es sich bei den bebauten Flächen um unterschiedliche Nutzung, Dorfgebiet (MD) mit anschließender Kläranlage und privater Grünfläche.
- 1.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Bebauung in diesem Bereich zu ordnen, d.h. den verschiedenen Nutzungen zuzuführen mit den entsprechenden Frei- und privaten Grünflächen.
- 2. Erschließung

Das Baugebiet wird von der K 28 erschlossen. Ein Anliegerweg erschließt das Grundstück der bestehenden Kläranlage.
- 3. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfaßt rd. 0,9 ha.
- 4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde enthalten und entspricht der Nutzung.
- 5. Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind in vorliegendem Falle nicht erforderlich.

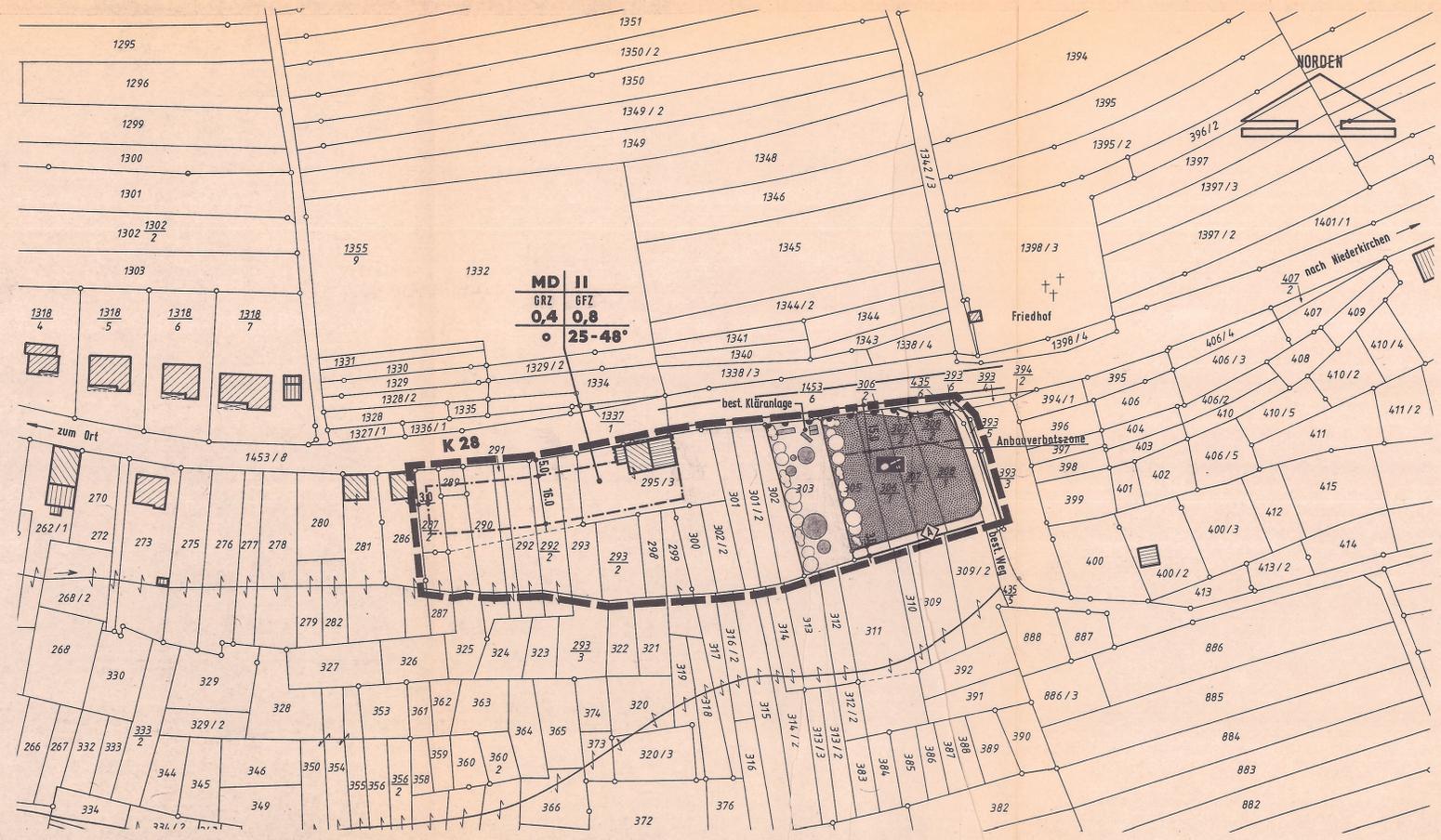
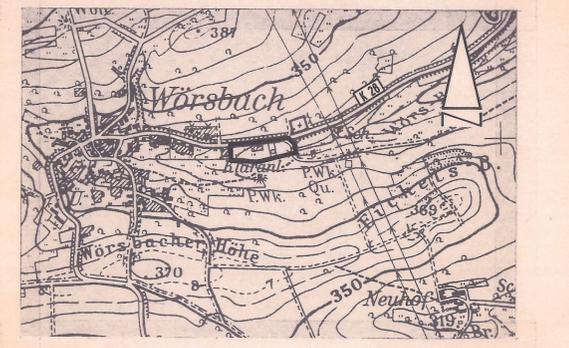
- Verfahrensvermerke:
1. Der Ortsgemeinderat hat am 25.06.85 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.10.85... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 12.06.85... bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BauGB).
 4. ... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 15.08.85... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 22.04.87... mitgeteilt.
 4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 01.15.07.86 in Form Wahlung durchgeführt (§ 2 a Abs. 1, 2 und 3 BauGB).
 5. Der Gemeinderat hat am 04.06.87... die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 20.07.87... (Arbeitstag) bis einschließlich 20.08.87... (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 BauGB).
- Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.87... von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 BauGB).
- Während der Auslegung gingen ... 1. ... Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 15.10.87... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt. (§ 3 BauGB).
6. Der Ortsgemeinderat hat am 07.03.88... diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit § 86 LBauO).

Niederkirchen, den 07.04.1988
 Der Ortsbürgermeister

Fertigung
 Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
 Es bestehen keine Rechtsbedenken.
 Az: 61/610-13 Ortsteil Wörsbach
 Kaiserslautern
 den 2. Mai 1988
 Kreisverwaltung
 I.A.
 Conrad
 (Oberbaurat)

7. Genehmigungs-/Anzeigevermerk (§ 11 BauGB).
 8. Der Bebauungsplan wurde am ... ortsüblich angezeigt (§ 11 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).
 8. Das Verfahren nach Zif. 1 bis Zif. 7 wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Die ordnungsgemäße Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit der Begründung und den textlichen Festsetzungen erfolgte am 23. Juli 1988.
- Der Ortsbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10 000



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

+	Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
+	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
+	Bauweise	Dachneigung
MD	Dorfgebiet	
II	Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschoße	
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
o	Offene Bauweise	
25-48°	Dachneigung	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
[Symbol]	Baugrenze	
[Symbol]	Bestehende Haupt- und Nebengebäude	
300	Bestehende Grundstücke mit Flurnummern	
[Symbol]	Bestehende Grundstücksgrenzen	
[Symbol]	Öffentliche Verkehrsfläche	
[Symbol]	Anliegerweg	
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
[Symbol]	Private Grünfläche mit Tennisplatz	
5.0	Maßangabe in Meter	
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

GEMEINDE
 NIEDERKIRCHEN
 ORTSTEIL WÖRSBACH
 BEBAUUNGSPLAN
 „AUF DEM HEIDEBERG“
 M 1:1000

Zeichen	Datum	geändert:	Maßstab:	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen:		Jan. 87 Ge	1: 1000	INGENIEURBÜRO ASAL Beratende Ingenieure VBI - Kaiserslautern - Tel. (0631) 64097
bearbeitet:	Rh	Dez. 87 Lu	Proj.-Nr. 190/84	
gezeichnet:	Lu	Okt. 85	Blattgröße: 95/60	