

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
6790 LANDSTUHL -BAUABTEILUNG

POSTFACH 1077/111

TEL 06371 - 830

PROJEKT

Bebauungsplan  
Gewerbegebiet Kindsbach

MASSSTAB

1 : 100

GEZEICHNET

Göttel

DATUM

Juni '87

BAUHERR

Gemeinde Kindsbach

*H-124*

BEARBEITET

Heinz

DATUM

Nov. '90

TEIL

Lageplan



GEÄNDERT

Mathieu

DATUM

Nov. '90

BLATT

1

BAUHERR

i.A.

*Keller*

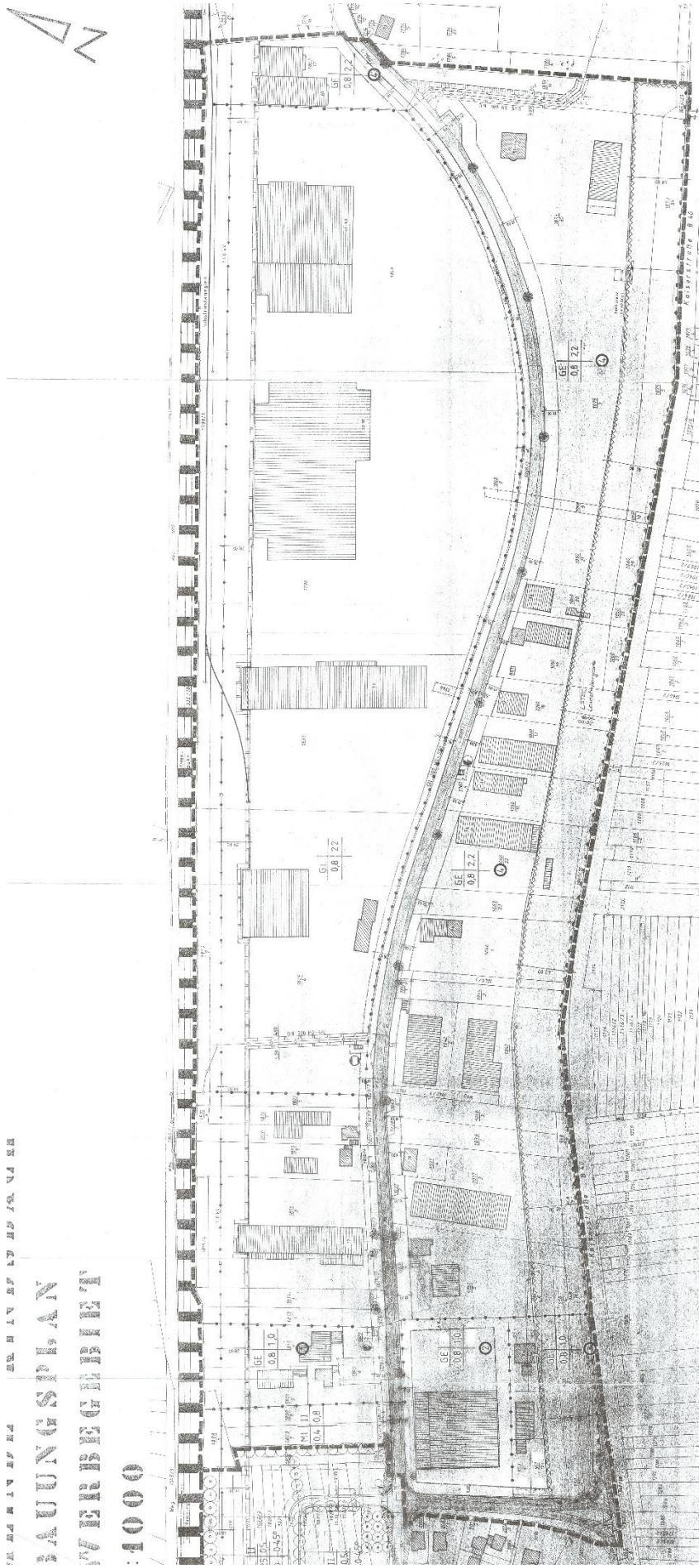
*ges. Heinz*
















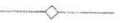




FÜR DIE BAUABTEILUNG

REDAKCIJA VEŠTAČNICE ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE

# BAUNGSPLAN VERBODIGEBIED

1:1000



	Flächenzahl	Geschoßflächenzahl
	1	4
	MI	Mischgebiet
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	0,4 ; 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
	0,8 1,0 2,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Baugrenze	
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude	
1829	Bestehende Grundstücke mit Flurnummer	
	Vorhandene Grundstücksgrenzen	
	Straßen- und Bürgersteigflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Maßangabe in Meter	
	Erhaltung von Bäumen	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Elektrizität	
	Gas	
	Schutzstreifen	
	Schutzstreifen	
	110 kV Leitung	
	DN 300 Hochdruck Saarferngasleitung	
	Bahnanlagen	
	Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen	
	Gemarkungsgrenzen	
	Sichtdreieck	

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO

Zugelassen sind Wohngebäude nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung

Nicht zugelassen sind:  
Schank- und Speisewirtschaften  
Tankstellen  
Vergnügungsstätten

#### 1.1.2 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Die Nutzungsart GE wird in 4 Bereiche aufgeteilt

##### 1.1.2.1 Gewerbegebiet 1

Die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen sind zulässig.

Die als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen Nr. 2 und 3 sind nicht zugelassen.

Eine Erweiterung der bestehenden Betriebe ist nur gegen die DB Linie hin zulässig.

Gegen die Industriestraße hin, wird nur betriebsnahes Wohnen zugelassen.

##### 1.1.2.2 Gewerbegebiet 2

Zugelassen sind Lagerhallen, sowie der genehmigte Vulkanisierbetrieb.

Bei Erweiterung gegen Westen sind nur Büro, Ausstellungsräume und betriebsnahes Wohnen zugelassen.

##### 1.1.2.3 Gewerbegebiet 3

Zugelassen sind KFZ-Betriebe

Bei Erweiterung gegen Westen sind nur Büros, Ausstellungsräume und betriebsnahes Wohnen zugelassen.

##### 1.1.2.4 Gewerbegebiet 4

Zugelassen sind die Nutzungen nach § 8 BauNVO  
Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

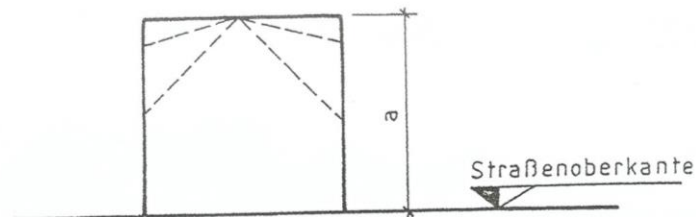
#### 1.1.3 Industriegebiet

Zugelassen sind die Nutzungen gem. § 9 BauNVO  
Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe der Gebäude wird mit 11 m festgesetzt.

a = max. zul. Höhe



Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind zugelassen. Eine Höhe für Betriebseinrichtungen wie z.B. Silo, Krananlage und dergl. wird nicht festgelegt.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 BauNVO wird eine vordere und rückwärtige bzw. seitliche Baugrenze festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze ist jeweils identisch mit der im Plan eingezeichneten Grenze des jeweiligen Schutzstreifens.

1.3.1 Die Betriebsgebäude, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen, Garagen und die untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Stellplätze für PKW's sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Befestigung siehe 1.5

### 1.4 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist wahlweise offene oder geschlossene Bauweise gestattet.

### 1.5 Pflanzgebot (grünordnerische Festsetzungen)

Unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Grünordnung und der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sind die verbleibenden unbefestigten Grundstücksflächen als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Die Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße dürfen bei einer Neuanlage nicht mehr versiegelt werden. Bei der Befestigung der Fläche als Stellplätze ist ein wasserdurchlässiges Material zu wählen. In diesen Flächen sind im Abstand von 10 m jeweils ein großkroniger Baum zu pflanzen.

### 1.6 Versorgungsleitungen

1.6.1 Für die im Norden des Baugebietes verlaufende 110 KV-Freileitung wird ein Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse von 20 m festgesetzt.

1.6.2 Für die durch das Gebiet verlaufende Gasleitung DN 300 der Saar Fern Gas AG wird für die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Leitungen ein beidseitiger Schutzstreifen von 4 m festgesetzt.

### 1.7 Bauverbot

Entlang der B 40 ist entsprechend den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes ein Bauverbot festgesetzt. Jedoch ist diese Fläche auch als Lagerfläche gewerblich nutzbar.

Die Tiefe der Bauverbotszone ändert sich mit der Einstufung der Straße. § 22 I Nr. 1 LStrG gilt dann entsprechend.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

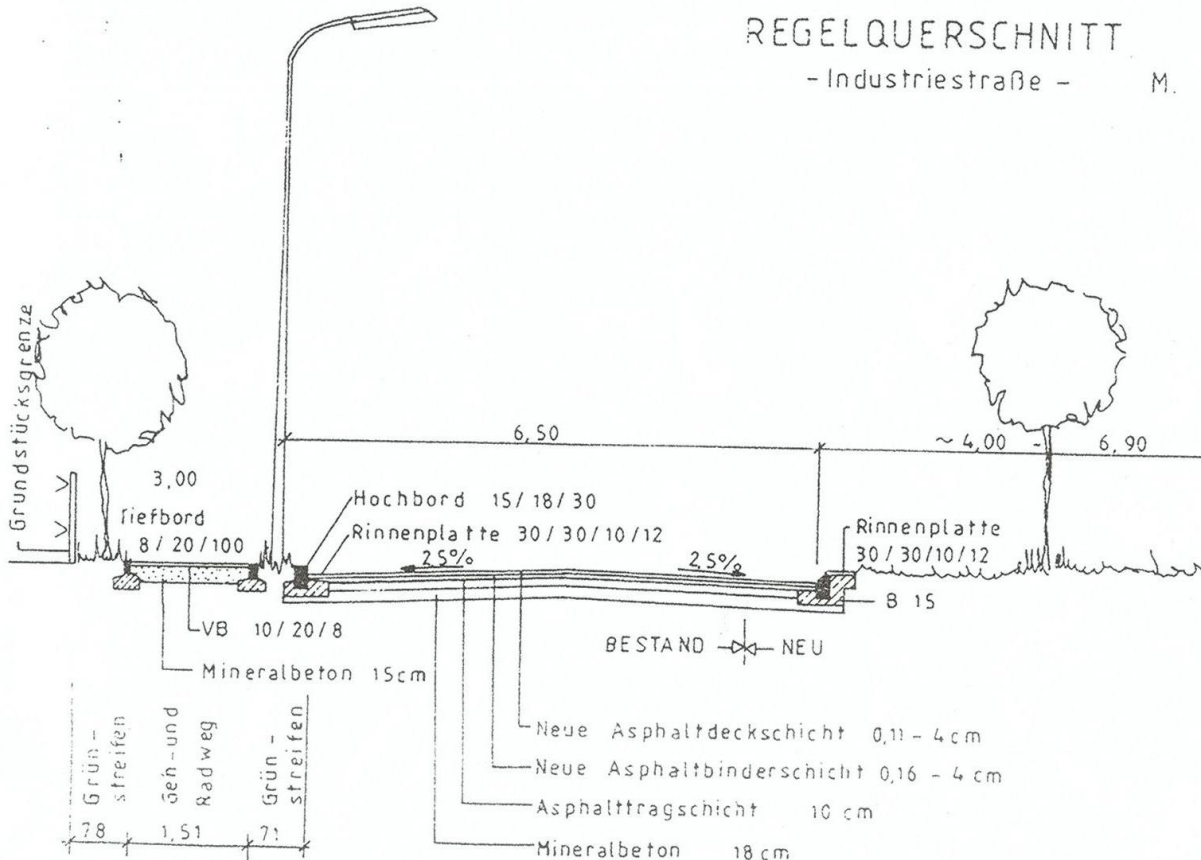
### 2.1 Einfriedungen

Die Grundstücke sind einzufrieden.

Die Einfriedungen dürfen als offene Draht- oder Holzeinfriedungen ausgeführt werden. Die Gesamthöhe darf 2 m nicht übersteigen.

## REGELQUERSCHNITT

- Industriestraße - M.



## Begründung

### .. Allgemeines

Das künftige Baugebiet "Gewerbegebiet" liegt im Osten der Gemarkung der Gemeinde Kindsbach.  
Das Baugebiet wird im Norden von der DB Linie Landstuhl - Kaiserslautern und im Süden durch die B 40 begrenzt.  
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl ist dieser Teil der Gemarkung zum überwiegenden Teil als Gewerbeflächen und im Anschluß an die bebaute Ortslage als Mischbaufläche ausgewiesen.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Baugebiet, dessen Bebauung weitgehend abgeschlossen ist.  
Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Das Gebiet grenzt im Westen unmittelbar, nur durch eine Straße getrennt, an ein durch den Bebauungsplan "Am Schindelacker" ausgewiesenes Wohngebiet an.  
Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung stoßen unmittelbar aufeinander, es ist eine Gemengelage entstanden.  
Im Bebauungsplan waren daher Festsetzungen zu treffen, die das Nebeneinander regeln.

~~Im Bebauungsplan wird der Übergang von Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung durch detaillierte Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke und Nutzungen geregelt.~~

In Anwendung von § 1 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet der Gewerbebereich in 4 Zonen horizontal gegliedert. In den Zonen 1 - 3 wird die Art der Nutzung und der Standort festgeschrieben. In der Zone 4 erhält § 8 BauNVO allgemein Gültigkeit.

Zum Schutze der Wohnbebauung wird in der Zone 1 nur noch eine Erweiterung des Gewerbes zur Bahnlinie hin zugelassen. In den Zonen 2 und 3 zum Wohngebiet hin, Büro, Ausstellungsräume und betriebsnahes Wohnen. Eine Erweiterung des Gewerbes ist nur gegen Osten hin möglich.

Die Festsetzungen insgesamt richten sich nach der vorhandenen Bebauung, wie Gebäudehöhe und Dachneigung. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete, städtebaulich vertretbare Nutzung der Grundstücke erreicht werden.

Die Gemeinde hat im Interesse des Landschaftsschutzes und der grünordnerischen Überplanung des öffentlichen Bereiches bereits die geplante Straße erheblich verkleinert und eine einseitige Allee mit großkronigen Bäumen angepflanzt.

Entlang der Industriestraße wurde ein Grünstreifen von einer Breite von 4-6 m angelegt.

Nachdem das Gebiet bereits bebaut ist und die o.g. grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt sind, wird auf die Erstellung eines landespflegerischen Begleitplanes verzichtet.

Kindsbach, den 31.1.1991

  
Blanz

(Ortsbürgermeister)



#### VERFÜGUNG

Mit Schreiben vom 09.09.1  
Ausfertigungsmängel vorl

Der Rat der Gemeinde Kir  
Bebauungsplanes gem. § 1

Das Verfahren zur Aufst

## Rechtsgrundlagen

- A) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- B) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132)
- C) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBl. S. 307; ber. GVBl. 1987 S. 48)
- D) Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 37), geändert durch LG vom 07.02.1983 (GVBl. S. 17), LG vom 04.03.1983 (GVBl. S. 66), LG vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)

# Rechtsetzungsverfahren

1. Der Gemeinderat hat am 30.04.1987 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. I S. 1 BauGB)
2. Der Beschluß diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 08.10.1987 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. I S. 2 BauGB)
3. Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.10.1987 bis 29.10.1987 (§ 3 Abs. I BauGB)
4. Der Gemeinderat hat am 23.09.1987 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 3 Abs. II BauGB)
5. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 09.11.1987 an der Planung beteiligt. (§ 4 Abs. I BauGB)  
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden darauf hingewiesen, daß die Beteiligung gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. II BauGB durchgeführt wird. (§ 4 Abs. II BauGB)
6. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom 20.11.1987 bis 21.12.1987 öffentlich aus. (§ 3 Abs. II BauGB)  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. II S. 2 BauGB)
7. Während der Auslegung gingen Bedenken ein.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert.
9. Der Gemeinderat hat am 15.11.1990 die erneute Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 3 Abs. III BauGB)
10. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 22.11.1990 an der Planung beteiligt. (§ 4 Abs. I BauGB)  
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden darauf hingewiesen, daß die Beteiligung gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. II BauGB durchgeführt wird. (§ 4 Abs. II BauGB)
11. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen- und Begründung lag in der Zeit vom 7.12.1990 bis 7.1.1991 öffentlich aus. (§ 3 Abs. II BauGB)  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. II S. 2 BauGB)
12. Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 31.1.1991 geprüft wurden. (§ 3 Abs. II S. 4 BauGB)  
Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 2.4.1991 mitgeteilt. (§ 3 Abs. II BauGB)
- ~~13. Der Gemeinderat hat am 31.1.1991 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)~~

Kindsbach, den 31.1.1991



Blanz

(Ortsbürgermeister)





(Ortsbürgermeister)



Der Bebauungsplan wurde am 7. 12. 1992... **Fertigung**

am 17. 12. 1992  
ortsüblich bekanntgemacht.  
Landstuhl, den 21. 12. 1992

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).  
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Az: 61/610-13 *1.06. Kindsbach...*  
Kaiserslautern  
den *23. April 1991*



in Vertretung  
(Reiland)  
Beigeordneter



Kreisverwaltung  
I.A.

*[Signature]*  
Confad  
Baudirektor



**VERFÜGUNG**

Mit Schreiben vom 09.09.1992 hat die Kreisverwaltung mitgeteilt, daß bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kindsbach" Ausfertigungsmängel vorliegen, und der Bebauungsplan damit zur Zeit unwirksam sei.  
Der Rat der Gemeinde Kindsbach hat in seiner Sitzung am 14.10.1992 beschlossen, daß die Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 215 BauGB wiederholt und der Bebauungsplan rückwirkend wieder in Kraft gesetzt wird.  
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen.  
Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein.  
Die Satzung kann bekanntgemacht werden.

Ausgefertigt  
Kindsbach, den 9. 12. 1992



(Blanz)  
Ortsbürgermeister

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG	
6790 LANDSTUHL -BAUABTEILUNG	
POSTFACH 107/111	TEL 06371 210
PROJEKT	MASSTAB
Bebauungsplan	1:100
GEZEICHNET	DATE