

Zeichenerklärung:

● FESTSETZUNGEN

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



Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0.8

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO),
z.B. 0,8 als Höchstgrenze

0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
z.B. 0,4 als Höchstgrenze

II

Zahl der Vollgeschoße (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO),
z.B. II als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
— überbaubare Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



— Straßenbegrenzungslinie



— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Wirtschaftsweg



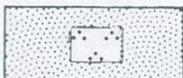
Fußweg (Treppenanlage)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und
Abs. 6 BauGB)



20 KV-Leitung, oberirdisch, mit beiderseitigem Schutz-
streifen von 10,0 m zugunsten der Pfalzwerke

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Einzelbäumen

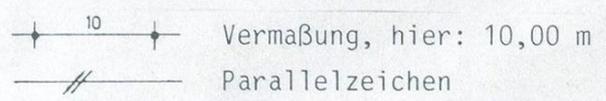


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

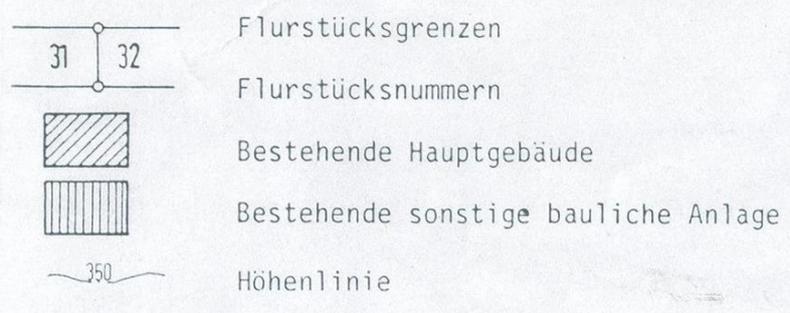
● SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

27°-50° Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung, z.B. 27° bis 50° (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1	2	1 Gebietsart
3	4	2 Zahl der Vollgeschoße
5	6	3 Grundflächenzahl
		4 Geschoßflächenzahl
		5 Bauweise
		6 Dachneigung



● KENNZEICHNUNGEN (Bestand/Kartengrundlage mit Ergänzungen)



● HINWEISE

Alle Maße sind in Metern angegeben.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus den amtlichen Flurkarten 44.0071 C und D, Stand 1987.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 und Abs. 6 BauGB)

- NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze nicht errichtet werden.

- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Innerhalb der als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Flächen ist im Zentrum der beiden Wendehämmer je ein gepflasterter Pflanztrog (max. Durchmesser = 4,5 m) mit Baumbepflanzung zulässig.

- ELEKTROFREILEITUNG

Eine Unterbauung der Elektrofreileitung ist im Bereich des dargestellten Schutzstreifens grundsätzlich möglich, der einzuhaltende Mindestabstand von der Leitung ist jeweils im Einzelfall mit den Pfalzwerken abzustimmen.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN

An den bezeichneten Stellen sind vorzugsweise einheimische Laubbäume wie Ahorn, Linde und Buche anzupflanzen.

- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Notwendige Abböschungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

- DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult- oder Sheddächer auszuführen.

Die Dachneigungen haben zwischen 27° (Minimum) und 50° (Maximum) zu betragen.

- KNIESTOCK

Die maximale zulässige Kniestockhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,75 m.

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden betragen die maximal zulässigen

Kniestockhöhen 0,25 m (Dachneigung 27° - 30°),

0,50 m (Dachneigung 31° - 37°)

bzw. 0,75 m (Dachneigung 38° - 50°).

Die Kniestockhöhe ist von OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu bemessen.

- VORGARTENGESTALTUNG

Die Grundstücksflächen zwischen den öffentl. Verkehrsflächen und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten mit einer höchstens 60 cm hohen Einfriedung anzulegen.

- GELÄNDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Sichtbare Abgrabungen oder Aufschüttungen von bis zu 1,40 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, sind zulässig.

Böschungen dürfen bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß ein maximales Neigungsverhältnis von 1 : 2 aufweisen. Werden Stützmauern angeordnet, so darf ihre maximale Höhe 1,20 m betragen. Sollten höhere Abstützung erforderlich sein, sind die Mauern versetzt anzulegen.

- RECHTSVERBINDLICHKEIT

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB werden die Festsetzungen des mit Verfügung vom 02.03.1983 (Az. 61-610-13 Ka Queidersbach) genehmigten Bebauungsplanes "Krautdell, Änderungs- und Erweiterungsplan 1" aufgehoben, ebenso wie die Festsetzungen des am 11.07.1980 genehmigten Bebauungsplanes "Krautdell".

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)
"KRAUTDELL - ÄNDERUNG 2" der Ortsgemeinde QUEIDERSBACH, Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd

1.0 ALLGEMEINES

Das Baugebiet "Krautdell" schließt sich in Verlängerung der Schulstraße südwestlich an die bestehende Ortslage von Queidersbach an.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Parzelle Pl.Nr. 297/2. Der Grund für diese Reduzierung ist in einer zwischenzeitlich erfolgten Verschmelzung dieser Parzelle mit der bereits bebauten Parzelle Pl.Nr.296/1 zur Parzelle Pl.Nr.296/3 zu sehen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits umgelegten sowie weitgehend erschlossenen und in Teilen bereits bebauten Teil der Ortslage.

3.2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um den beabsichtigten verkehrsberuhigten Verkehrsflächenausbau planerisch zu sichern sowie um eine bessere gestalterische Integration des Plangebietes in das Ortsbild zu erreichen. Weiterhin soll den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen Rechnung getragen werden. Punkte dieser Änderung sind:

1. Verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsstraßen in Verbindung mit der Anordnung von Baumstandorten (Pflanzgebot).
2. Ausweisung eines Teiles der Parzelle Flurstück Nr. 299/2 als Wohnbaufläche (vormals: öffentliche Grünfläche).
3. Festsetzung der zulässigen Dachneigung auf 27° bis 50°.
4. Festsetzung von unterschiedlichen Kniestockhöhen, an die Dachneigung gekoppelt.
5. Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen
6. Verzicht auf die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen.

ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 1:

Aufgrund des zu erwartenden äußerst geringen Verkehrsaufkommens ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geboten, zumal da auch die das Gebiet von außen erschließende Schulstraße bereits verkehrsberuhigt ausgebaut ist. Die bisher überdimensionierten Wendeplätze werden durch die vorgesehenen Baumpflanzungen visuell aufgewertet.

ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 2:

Diese Änderung erfolgt aufgrund der bereits durchgeführten Umlegung, bei der dieser wenige Quadratmeter große Bereich der Parzelle Flurstück Nr. 299/2 zugeordnet wurde. Das Pflanzgebot in diesem Bereich bleibt erhalten, weshalb sich am Charakter dieser Fläche nichts wesentliches ändert.

ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 3:

Ursprünglich war eine Dachneigung von 20° bis 30° vorgesehen. Aufgrund der Anregungen des OEP's Queidersbach, die ortstypischen steileren Dachneigungen auch in den Neubaugebieten zu übernehmen, wird die Dachneigung auf 27° bis 50° festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, daß einerseits dorfuntypische geringe Dachneigungen ausgeschlossen sind, sowie andererseits die Errichtung von Steildächern möglich ist.

ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 4:

Ursprünglich waren Kniestöcke generell bis zu einer Höhe von 1,5 m bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Diese Festsetzung würde unweigerlich visuell beeinträchtigende Baukörpergestaltungen ermöglichen, die jedoch nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sein können. Daher werden die zulässigen Kniestockhöhen in Abhängigkeit von der Dachneigung auf Werte zwischen 25 cm und 75 cm reduziert.

ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 5:

Die vormals festgesetzten Firstrichtungen entfallen, da eine städtebauliche Notwendigkeit zu ihrer Festsetzung in diesem Bereich nicht besteht.

ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 6:

Eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen wird nicht mehr für sinnvoll gehalten. Gründe hierfür sind in erster Linie darin zu sehen, daß gegebenenfalls die Schaffung von Wohnraum auch für Alleinstehende bzw. Kleinfamilien in wirtschaftlich vertretbarer Weise ermöglicht werden soll.

4.0 ABWÄGUNG

Bei den Planfestsetzungen der Änderung (siehe Kap. 3.3) sind insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Gestaltung des Ortsbildes
- die Belange der Landschaftspflege
- die Belange des Verkehrs

Grund und Boden wird nicht in höherem Maße wie bisher in Anspruch genommen.

Die hier angesprochenen Punkte waren Grundlage für die nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderliche gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

5.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Mit der Realisierung ist bereits begonnen worden, die noch ausstehenden Arbeiten sollen umgehend durchgeführt werden.

6.0 WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN UND KOSTEN

Gesamtfläche des Plangebietes

= Bruttowohnbauland	1,36 ha	100,0 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	0,16 ha	11,8 %
- Öffentliche Grünflächen	0,01 ha	0,7 %
- Wasserflächen	0,02 ha	1,5 %
= Nettowohnbauland	1,17 ha	86,0 %

Zahl der Gebäude insgesamt	12 HE
Maximale Wohneinheiten	ca. 15 WE (bei 1,2 WE/HE)
Maximale Einwohnerzahl	ca. 37 EW (bei 2,5 EW/WE)
Einwohner je ha Bruttowohnbauland	ca. 27 (Bruttowohndichte)
Einwohner je ha Nettowohnbauland	ca. 32 (Nettowohndichte)

Abgesehen von erhöhten Planungskosten sowie geringfügig erhöhten Kosten für den Verkehrsflächenausbau werden der Ortsgemeinde Queidersbach und der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd durch diesen Bebauungsplan keine Mehrkosten entstehen.

Die erforderlichen Finanzmittel werden im Haushaltsplan der Ortsgemeinde Queidersbach bereitgestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBI. S. 2253).

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBI. S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. S. 1763).

Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV) vom 30. Juli 1981 (BGBI. S. 833).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307).

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat hat am *15. Mai 87* die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am *1. Okt. 87* ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde ~~am~~ *vom 5. Okt. 87 - 26. Okt. 87* in Form *Auslegung* durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom *25. Sept. 87* bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

1 dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am *13. Nov. 87* geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom *15. Dez. 87* mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am *13. Dez. 87* die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom *4. Jan. 88* bis einschließlich *4. Febr. 88* öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am *24. Dez. 87* ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *15. Dez. 87* von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen ~~-~~ Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ~~-~~ geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ~~-~~ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat am *19. Febr. 88* diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Queidersbach

, den *19. April 88*



G. Schmitt
(Ortsbürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist bei der höheren Verwaltungsbehörde (Kreisverwaltung) mit Datum vom _____ angezeigt worden (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, ist innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der Anzeige nicht geltend gemacht worden (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

_____, den

(Ortsbürgermeister)

Hinweis: Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbands-gemeinde) geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).
Die Jahresfrist beginnt am _____

I Fertigung

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).

Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Az: 61/610-13 *1. OG Queidersbach*

Kaiserslautern

den *13. Juni 1988*

Kreisverwaltung

I.A.



Conrad

Conrad
(Oberbaurat)