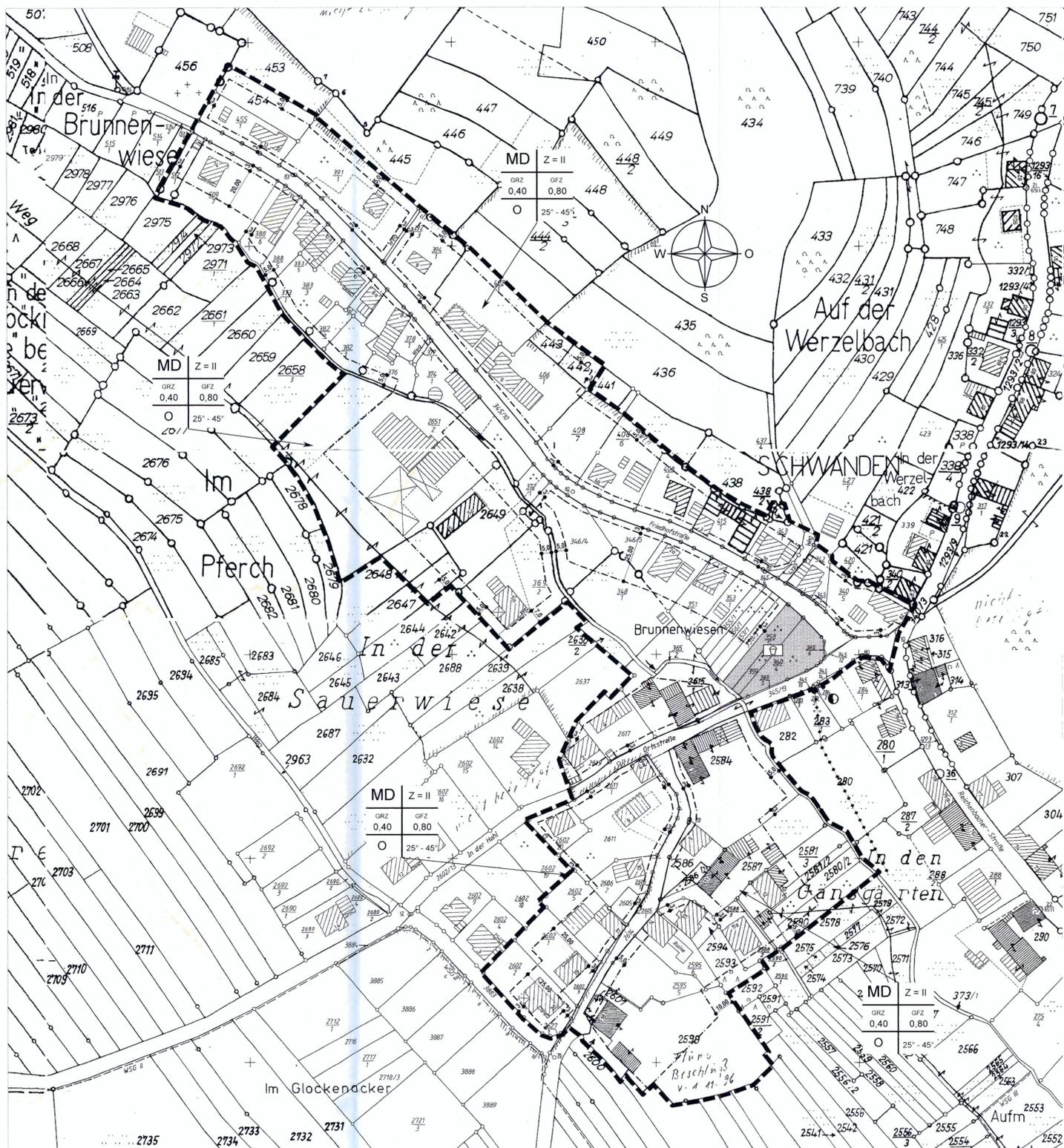


ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, OT SCHWANDEN TEIL - A BEBAUUNGSPLAN: "BRUNNENWIESEN" M. = 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Brunnenwiesen“ in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, OT Schwanden

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 a BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Das Baugebiet „Brunnenwiesen“ umschließt ein bestehendes Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Gemäss § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Tankstellen nicht Bestandteil der Nutzungsvorgaben des Bebauungsplanes sind.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,80 betragen. Bei allen künftigen Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind auf die Geschossflächen auch die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen, die baurechtlich keine Vollgeschosse sind, einschliesslich der zugehörigen Treppentürme und Umfassungswände mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäss § 16 Abs. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. Bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen, soweit sie im Bestand unverändert bleiben. Bei Veränderungen darf eine bestehende Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit beibehalten werden, wenn damit keine Veränderungen/Umnutzungen am Gebäudekubus vorgenommen werden.

Von diesen Regelungen sind landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, sowie es sich um Betriebsgebäude handelt, ausgenommen. Änderungen von den getroffenen Festsetzungen sind im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde unter Anwendung des § 31 BauGB zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäss § 22 BauNVO mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser bei Neubauvorhaben zugelassen werden. Bestehende Baukörper dürfen in ihrem bestehenden Bauvolumen bei Umbauvorhaben erhalten bleiben.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Die Fristrichtungen dürfen teilweise gebel- oder traufseitig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden. Gemäss § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Stellplätze für PKW's sind jedoch zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen auch auf diesen Flächen errichtet werden.

6. Garagen Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

Bei künftigen Baumaßnahmen sind für jede Grundstückseinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatzanteil für jede Grundstückshälfte separat. Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen und sind in ihrem Ausbauzustand zu erhalten.

8. Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Unter Hinweis auf § 1 a, Abs. 3 BauGB ist ein landschaftlicher Ausgleich für den Gebietbereich nicht erforderlich, da es sich um die Überplanung eines Teilbereiches der Altkortlage handelt. Eine Gebietsverengung ist mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches nicht verbunden.

9. Nachrichtliche Hinweise

Bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen muss das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser, das nicht schnell genug auf dem Grundstück versickern kann, ist in offenen Versickerungsmulden zurückzuführen.

Die bauausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zukunfts kommende archaische Fund ist unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz in Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Fundgegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Bei der Vergabe von Erdarbeiten sind die bauausführenden Firmen zu veranlassen, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalschutz rechtzeitig anzuzeigen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1.1 LBauO)

Die Dächer der neu geplanten Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Andere Dachformen, die Abarten dieser vorgegebenen Dachformen darstellen, sind ausgeschlossen, hiernach ausgenommen ist der Bestand. Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist, d. h. bei Grenzstellung der Nebengebäude sind auch flachere Dachneigungen erlaubt. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mindestens eine Längs- und Schmalseite müssen gegeben sein) zulässig. Turmhäutige Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 25° bzw. höchstens 45° zu betragen. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dachendeckung (Farbton) nicht voneinander abweichen. Dachbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30% der Dachflächenanteile zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachbauten muss von Ortsgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind anrechenbar). Bei der Dachendeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in roten und braunen Farbtonen erlaubt. Bei Dachbauten ist die Materialwahl freigestellt. Ausnahmen von diesen Gestaltungsregelungen sind im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde unter Anwendung des § 31 BauGB zulässig.

Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1.3 LBauO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzplanken (senkrechte Holzelemente) bis zu einer Höhe von 1,25 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden. Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedigungen - hinter der Stauraumtiefe von 5,00 m - sind in der genannten Art zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis 1,50 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jedem Bauantrag ist ein Freilichengestaltungsplan beizulegen.

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENWIESEN“ IN DER ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt den nordwestlichen Ortslagenbereich im Ortsteil Schwanden und erfasst die Straßenseitige Orts- und Friedhofstraße.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des BauGB erforderlichen Maßnahmen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Gewanne „Brunnenwiesen“, und Teile der Gewanne „In den Gärten“.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in den zeichnerischen Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

Der betroffene Ortslagenbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischbauliche ausgewiesen. Da es sich um einen bebauten Bereich im Sinne des § 34 BauGB handelt und die Mischung aus Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsstellen besteht, wird unter Hinweis auf § 5 BauNVO der gesamte Gebietscharakter als Dorfgebiet festgesetzt.

Gebietsverengungen sind mit der Geltungsbereichsabgrenzung nicht erfasst.

4. Planungsziele

Mit der Umgrenzung des Bebauungsplanbereiches wird ein Teilschnitt der gewachsenen Ortslage überplant, die noch relativ große Baulücken aufweist. Die bisherige Erfahrung mit der Baulückenschließungen zeigt, dass in der Regel Investoren und Kapitalgeber die Grundstücke erwerben und mit überdimensionierten Baukörpern auffüllen, die sich dann sehr nachteilig auf die gesamte Dorfgebietscharakter, mit allen negativen Folgeerscheinungen, auswirken.

Durch die Festlegung im Bebauungsplan soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden. Die Vorgabe eines Baufensters mit den höchst zulässigen Maßen einer baulichen Nutzung sollen dazu beitragen, dass der Charakter eines Dorfgebietes auch für die Zukunft sichergestellt ist.

Landwirtschaftliche Anwesen sind, soweit es sich um die Veränderung oder Erweiterung der Betriebsgebäude handelt, aufgrund der Privilegierung von den Festsetzungen ausgenommen bzw. Überschreitungen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind unter Anwendung des § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde umsetzbar.

Lediglich die Ausweisung eines kleineren Dorfplatzes in der Wegeabgabung Ortsstraße / Friedhofstraße ist als neue Maßnahme vorgesehen auf dem auch eine Spielfläche (Sandkasten und Schaukel) für Kleinkinder mit vorgesehen ist. Den erforderlichen Grunderwerb hat die Ortsgemeinde zwischenzeitlich schon getätigt. Sämtliche Erschließungseinrichtungen bestehen mit asphaltierter Fahrbahn und beidseitigem Bürgersteigausbau, in einem guten Ausbauzustand, so dass auch mittelfristig keine Ausbaumaßnahmen notwendig sind. Auch die Ver- und Entsorgung des Dorfgebietsabschnittes besteht komplett und bedarf keiner Nachrüstung. Kosten für Ausbau oder Erschließungsmaßnahmen fallen mit der Rechtskraft nicht an. Bis zur Erlangung der Rechtskraft sind weiterhin bei geplanten Baumaßnahmen die gesetzlichen Regelungen nach § 34 BauGB zu beachten, falls die Ortsgemeinde bei Fehlentwicklungen nicht zusätzlich eine Veränderungsperre einstellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1987 (BGBl. Teil I, Seite 2141)
- Bauabzugsverordnung (BauAVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. Teil I, Seite 486)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24. November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG), in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat von Kottweiler-Schwanden hat am 16.05.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.05.00 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 - Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 07.06.00 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 - Die Aufstellung der Bürger an diesem Bebauungsplan (öffentliche Bürgerbeteiligung) wurde vom 28.05.00 bis 30.06.00 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
 - Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 18.07.03
 - Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 18.07.03
 - Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24.03.03
- | | 1. Auslegung | 2. Auslegung |
|---|--------------|--------------|
| 8. Die Bekräftigung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am | 27.03.03 | |
| 9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom | 07.04.03 | |
| | bis | 08.05.03 |
| 10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am | 21.05.03 | |
| 11. Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am | | |

12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden als Sitzung beschlossen

13. Ausfertigungsmerkmal: Der Bebauungsplan wird hiermit angefertigt. Kottweiler-Schwanden, den 04.06.03

14. Die Durchführung des Verfahrens wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 26.06.03

15. Mit dem Tag der Bekräftigung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Kottweiler-Schwanden, den 26.06.03

16. Die Vorlage des Bebauungsplanes an die Kreisverwaltung erfolgte am 08.07.03

PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

MD	DORFGEBIET	(§ 5 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE	(§ 17 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
25° - 45°	DACHNEIGUNG	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

O	OFFENE BAUWEISE
---	BAUGRENZEN
+	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

---	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
---	FUSSWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

+	TRAFOSTATION
---	--------------

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

---	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
---	ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
---	ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

---	WASSERFLÄCHEN
-----	---------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
---	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMERN
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

MIT UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRÜNFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	BAUGRENZE

OG. KOTTWEILER-SCHWANDEN ORTSTEIL SCHWANDEN BEBAUUNGSPLAN: „BRUNNENWIESEN“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

