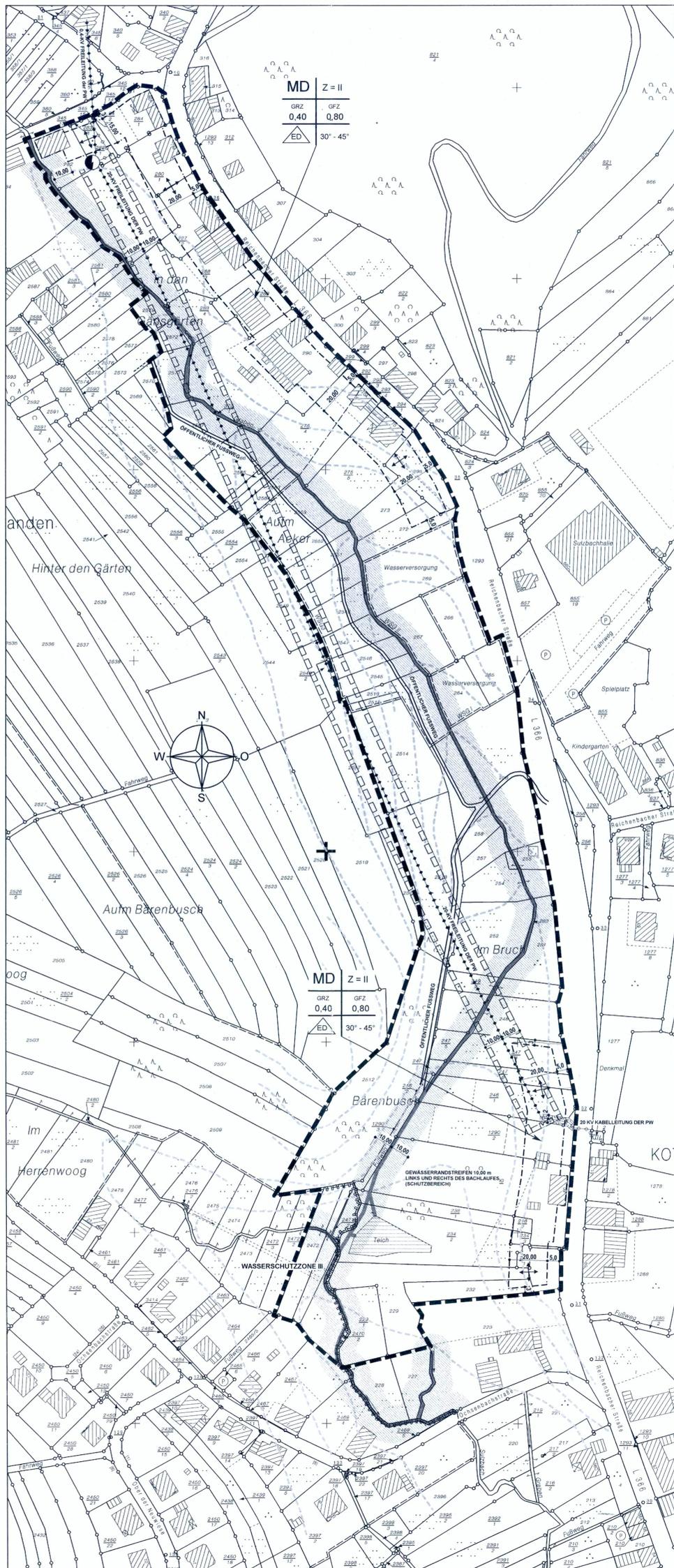


ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, OT. SCHWANDEN TEIL - A

BEBAUUNGSPLAN: "OBERE SULZBACHAU" M. = 1 : 1000



PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

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

MD	DORFGEBIET	(§ 5 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	(§ 17 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
30° - 45°	DACHNEIGUNG	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 UND ABS. 6 BauGB)

ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
---	BAUGRENZEN
+	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 6 BauGB)

---	STRASSENBEZUGSLINIE
---	FUSSWEG
○	TRAFOSTATION

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BauGB)

○	TRAFOSTATION
---	--------------

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BauGB)

---	UNTERIRDISCH
---	OBERRIRDISCH

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BauGB)

---	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
---	WASSERFLÄCHEN
---	GEWÄSSERANDSTREIFEN (SCHUTZBEREICH)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)
---	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BauGB)
---	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
---	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMERN
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)
Das Baugebiet „Obere Sulzbachau“ umfasst ein bestehendes Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Gemäss § 1 Abs. 6 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 Grundfläche (GRZ) höchstens 0,40 und die Geschossfläche (GFZ) maximal 0,80 betragen. Bei allen künftigen Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind auf die Geschossflächen auch die Flächen von Aufstellflächen in anderen Geschossen, die bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind, einschliesslich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Aus ortsgestaltungsspezifischen Gründen wird gemäss § 18 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 Geschossfläche beibehalten werden, wenn damit keine Veränderungen / Umnutzungen am Gebäudekubus vorgenommen werden.

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 Neubaumaßnahmen zugelassen werden. Bestehende Baukörper dürfen in ihrem bestehenden Bauvolumen bei Umbaumaßnahmen erhalten bleiben. Grundstücksteilungen zur Schaffung eigenständiger Baugrundstücke sind nicht zulässig.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
Die Fährrichtungen dürfen teilweise gebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt sein. 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 Straßengrenze 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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1.6 BauGB)
Für alle Neu- und Erweiterungsbauten innerhalb des Geltungsbereiches wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 3 Wohnungen begrenzt.

7. Garagen Stellplätze (§ 21 a BauNVO)
Bei künftigen Baumaßnahmen sind für jede Grundstückseinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplätze 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 Stellplatznachweis für jede Grundstückshälfte separat. Bei Garagen ist im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzfläche nicht angerechnet.

8. Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)
Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen und sind in ihrem Ausbauzustand zu erhalten.

9. Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)
Der Bebauungsplan weist entlang des Sulzbach einen 20 m breiten Gewässerrandstreifen aus. Ziele der künftigen Trauamentwicklung sind:
- Entfernung der Fichtenkulturen
- Fällen von Hochstoppeln im Bereich des Weilers
- Mähen der derzeitigen Brachflächen, Entwicklung zu extensiv bewirtschafteten Wiesen
- Verjüngung des Streubestandes
- Aufgabe der Freizeintrutzungen und Entfernung dazugehöriger Schuppen

10. Nachrichtliche Hinweise / Empfehlungen
Staatliches Amt für Wasser- und Abwasserwirtschaft
Bei Neu- und Erweiterungsbauten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Oberflächenabflüsse, die nicht schnell genug auf dem Grundstück versickern kann, ist in offener Versickerungsmulden zurückzuführen. Eine Einleitung der Drainagewässer in das öffentliche Kanalisationsnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vermässungen wird empfohlen, dass Unterkerulungen als wasserdichte Wannen ausgedübelt werden (hoher Grundwasserstand).
Forstamt Waldmohr
Bei Baumaßnahmen in Waldnähe ist ein ausreichender Sicherheitsabstand gegen Baumfall und Windwurf einzuhalten. Die erforderlichen Abstände sind mit der Forstverwaltung abzustimmen.
Landesamt für Denkmalpflege
Im Zuge von Bau- oder Erneuerungsmaßnahmen ist die bauausführende Firma verpflichtet, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
Weiterhin sind die Baumaßnahmen auf die Vorschriften des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden und die Fundstelle sofort zu sichern.
Pflanzwerk AG, Ludwigshafen
Eine etwaige Bebauung des 20-KV-Schutzstreifens muss mit der Pflanzwerk AG in Ludwigshafen abgestimmt werden.
Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
Bodenarbeiten (z. B. Bodenabtragung, Lagerung und Wiederverwendung) sind nach DIN 18915 durchzuführen. Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind bei der Gründung von Bauwerken zu beachten. Bei der Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung sind die Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung und des Landespflegegesetzes zu beachten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 28 LBauO)

Dachgestaltung (§ 28 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 vorgesehene Dachformen, sind ausgeschlossen, hiervon 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 Giebelstellung der Nebengebäude sind auch fächerartige Dachneigungen erlaubt. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mindestens eine Längs- und Schmalseite müssen gegeben sein) zulässig. Turmatische Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptdaches liegt. Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 35° bzw. höchstens 45° zu betragen. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dachdeckung (-Farben) nicht voneinander abweichen. Dachausbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30% der Dachfläche zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachausbauten muss vom Ortsgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind anrechenbar, soweit landesrechtliche Vorschriften dies nicht einschränken). Bei der Dachdeckung sind aus ortsgestaltungsspezifischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rot- und braunen Farbtonen erlaubt. Bei Dachausbauten ist die Materialwahl freigestellt. Ausnahmen von diesen Gestaltungsregelungen sind im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde unter Anwendung des § 31 BauGB zulässig.

Einfriedigungen (§ 28 Abs. 1.3 LBauO)
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzmauern (eierrechte Holzmauern) 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 1,80 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren 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 Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Allgemeines
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Altkortlage in Kottweiler-Schwanden und erfasst die Straßenzüge der Reichenbacher Straße und tangiert im Süden den Bebauungsplan „Ochsenbach“.
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 „Im Gängsgraben“, „Auf m Acker“, „Im Bruch“ und „Bärenbusch“.
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in den zeichnerischen Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. Einfügung in die Gesamtplanung
Der betroffene Ortsteilbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Da es sich um einen bebauten Bereich im Sinne des § 34 BauGB handelt und die Nutzung aus Wohnbauten und auf gelassenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen besteht, wird unter Hinweis auf § 5 BauNVO der gesamte Gebietscharakter als Dorfgebiet festgesetzt.
Gebietsveränderungen der Ortsteile sind mit der Geltungsbereichsabgrenzung nicht verbunden.

4. Planungsziele
Mit der Umgrenzung des Bebauungsplanbereiches wird ein Teilschnitt der gewachsenen Ortsteile überplant, die nach wie vor große Bedeutung für die Entwicklung und den Freiraum mit Einbindung. Hier wird besondere Wert auf den Gesamtcharakter der Dachschaft in der Ortslage gelegt. Dachneigung, Stellung der Baukörper und der Farbton des Ziegel- bzw. Eindeckungsmaterials soll die typischen, ortsbildprägenden Merkmale sichern, wobei naturrot gebrannte Ziegel vorrangig gewünscht werden. Bei Brauntönen darf der Brauntönen nicht dunkler als der RAL-Farbton Nr. 8012 ausfallen.
Sämtliche Erschließungsrichtungen 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 Dorfgebietes ist komplett und bedarf keiner Nachrüstung. Kosten für Ausbau- oder Erschließungsmaßnahmen fallen mit der Rechtskraft nicht an.

Im Rahmen eines vereinfachten, landespezifischen Begeleitplans wird lediglich der Bestand des Naturhautes festgeschrieben und geringfügige Entwicklungsmaßnahmen vorgegeben.

Ein Ausgleich ist dabei nur für die neue Fußwegeverbindung erforderlich und wird im Rahmen einer Ersatzmaßnahme, die die Anlage eines naturnahen Laubwaldes beinhaltet, mit einem gebuchten, abgeflachten Weidland, dem ein Kreuzbaum vorgelagert wird.

Da es sich um einen Teilbereich der bebauten Ortsteile handelt und es sich dabei mehr um eine Sicherung des Bestandes als um eine Erweiterung des bebauten Bereiches handelt, werden weitere Umweltbelange nicht berührt, so dass auch kein Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB erforderlich ist.

5. Planverwirklichung
Nachdem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB mit Sicherung des Trauernes zum Inhalt hat, kommt der Umsetzung nur rechtliche Sicherungsaufgaben im Rahmen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes zu.

6. Nutzungsvorgaben
Der Geltungsbereich umfasst eine Gebietsgröße von 6,20 ha, davon entfallen auf den Bauflächenbereich nach § 34 BauGB rund 1,14 ha.
Der Flächenanteil von rund 5,0 ha dient im Wesentlichen der Trauernerholung.

7. Kosten
Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich nur für die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Fußwegeherstellung.
Alle übrigen Erschließungseinrichtungen sind vorhanden, so dass für die Anlieger keine Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträge entstehen.

RECHTSGRUNDLAGEN
23. September 2004 (20th, I, Seite 24th)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2147)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, Seite 365)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFG), in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat von Kottweiler-Schwanden hat am 22.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 21.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 30.03.2005 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäss § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.10.2003 vom 02.10.2003 bis 08.11.2003 Form seiner öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt.

5. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 13.10.2004.

6. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13.10.2004.

7. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 15.11.2004.

8. Die Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.11.2004.

9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.03.2005 bis 31.03.2006.

10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgelegten Bedenken und Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 26.03.2006.

11. Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäss § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 26.03.2006.

12. Dieser Plan wurde gemäss § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden als Satzung beschlossen am 26.03.2006.

13. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 02.03.2006 an der Kreisverwaltung Kaiserslautern.

14. Ausfertigungsvormerk:
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.
Kottweiler-Schwanden, den 02.03.2006

15. Die Durchführbarkeit des Anzeigeverfahrens gemäss § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 02.03.2006.

16. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Kottweiler-Schwanden, den 02.03.2006

OG. KOTTWEILER-SCHWANDEN
ORTSTEIL KOTTWEILER
BEBAUUNGSPLAN:
„OBERE
SULZBACHAU“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000



ENTWURF UND BEARBEITUNG 04.06
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINSCHAFT RAMSTEIN-MIESENBACH