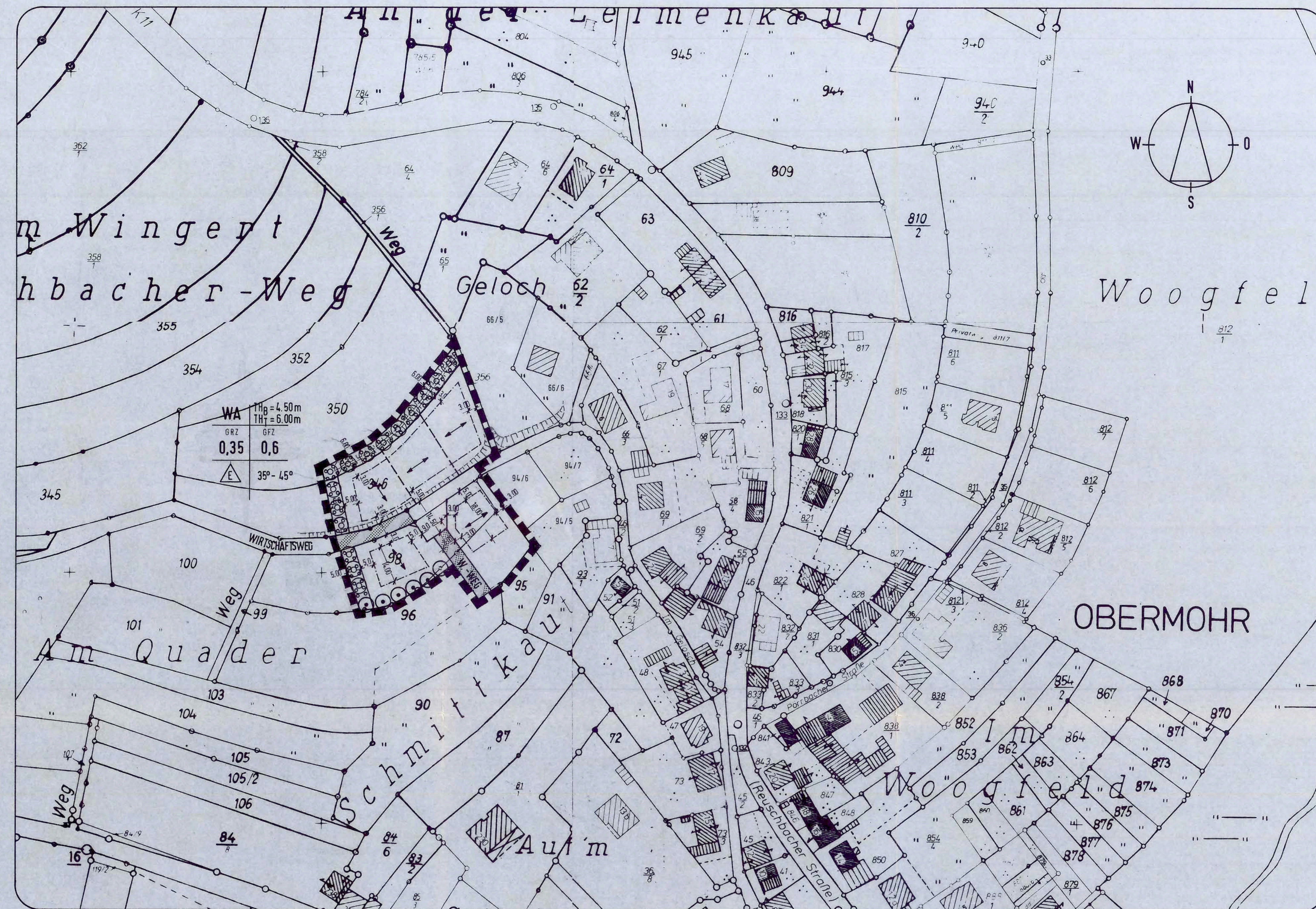


ORTSGEMEINDE STEINWENDEN ORTSTEIL OBERMOHR

BEBAUUNGSPLAN: "GELÖSCH II"

M. = 1:1000



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes WA (Allgemeines Wohngebiet), TH (Traufhöhe), GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), and DACHNEIGUNG (35°-45°).

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Offene Bauweise (circle with dot)
Nur Einzelhäuser zulässig (circle with 'E')
Baugrenze (dashed line)
Stellung der baulichen Anlage (Firsttrichtung) (arrow)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

- Strassenbegrenzungslinie (solid line)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg (hatched area)

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1.25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (dotted line)
Erhalten von Bäumen (circle with dot)
Anpflanzen von Bäumen (circle with 'B')

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) (thick dashed line)
Bestehende Hauptgebäude (hatched area)
Bestehende Nebengebäude (vertical hatched area)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Das Baugebiet "GELÖSCH II" beinhaltet ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,60 betragen.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 - 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse die maximale Traufhöhe festgesetzt. Sie darf die in der Nutzungsschablone vorgesehenen Werte über dem natürlichen Gelände (berg- und talseitig) an keiner Gebäudeseite überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dachendeckung.

Jedem Bauntrag ist als Nachweis ein präzises Geländelevationen mit den ursprünglichen und neuen Geländehöhenlinien beizufügen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, wobei aus ortsgestalterischen Aspekten nur Einzelhäuser zugelassen werden.

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

Die Anordnung der Hauptfirsttrichtung hat nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen, wobei die Firsttrichtung eine Parallele zur Hauptgebäudeachse bildet. Abweichungen von der vorgegebenen Firsttrichtung sind für vorspringende Gebäudeteile und Anbauten zulässig, wenn sich diese Nebendächer dem Hauptdach wesentlich unterordnen. Diese Unterordnung ist gegeben, wenn der First höhenmäßig mindestens 1,0 m unter den First des Hauptdaches liegt.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Abstandsverordnungen bleiben hiervon unberührt.

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 Straßengrenze nicht errichtet werden.

Insgesamt darf die Grundfläche einer Nebenanlage nicht größer als 50 m² sein. Für nicht überdachte Stellplatzflächen gelten die Vorschriften der LBAO.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen. Vor den Garagen muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

Der Stauraum wird jedoch auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet.

Bei mehr als zwei Wohneinheiten je Grundstück sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserabläufe (§ 9 Abs. 1.14 BauGB)

Die Ableitung der unversauerten Niederschlagswässer der versiegelten Dachflächen muß in Verankerungsbecken bzw. -mulden, dezentral auf dem Baugrundstück erfolgen.

Eine Ableitung von Drainagesystemen in das Kanalsystem ist untersagt. Zum Schutz gegen Verunreinigungen wird empfohlen, Unterklärungen in Form wasserdichter Rammen auszubilden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1.25 a und b BauGB)

Auf den ausgewiesenen Pflanzstreifen sind standortgerechte Laubbäume und Hecken entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Abstand von mindestens 7,0 m ist jeweils ein Baum (12 - 14 cm Stammumfang) anzupflanzen. Entlang der Straßengrenze des Baugebietes ist die vorhandene Obstbaumreihe zu erhalten.

ARTENLISTE (PFLANZVORSCHLÄGE)

Table with 2 columns: Bäume and Sträucher. Lists species like Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Ficus virens, Sorbus aucuparia, Ulmus carpinifolia, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche, Vogelbeere, Feld-Ulme.

Table with 2 columns: Gehölze and Sträucher. Lists species like Acer campestre, Cornus betulinus, Cornus sempervirens, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Feld-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Harde-Weide, Sal-Weide, Holunder, Schneeball.

An Kompensationsmaßnahmen ist auf dem in Teil B (Übersichtsplan) gekennzeichneten Grundstück (Plan-Nr. 195) ein 10 m breiter Gewässergraben der natürlichen Substraten zu überlassen. Die restliche Grundstücksfläche ist extensiv, landwirtschaftlich zu nutzen, wobei die jährliche Mahd erst nach dem 15. Juni vorgenommen werden darf.

Aufsichtsanlagen, Abgrabungen und Stützwerke, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung der Straßenkörper wird festgesetzt, daß die notwendigerweise erforderlichen Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 96 LBAO)

Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBAO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel- und Krüppeldächer zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie in Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist.

Tümliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,0 m tiefer als die Firstlinie des Hauptdaches liegt.

Die Dachneigungen sind generell beidseitig gleichmäßig (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 35° bzw. höchstens 45° zu betragen.

Dachaufbauten (Gauben) sind insgesamt auf 15 % der Dachflächenanteile (ohne Berücksichtigung der Dachüberstände) zu beschränken. Bezugsfläche für die Größe der Dachaufbauten (Gauben) bildet die Ausschüttfläche in der Hauptdachfläche. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten vom Ortsgang hat 2,0 m zu betragen.

Bei der Dachendeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen und braunen Farbvarianten zugelassen.

Schwarze Dachendeckungen bzw. hochglänzende oder farbmusterbildende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBAO)

Für die Außenwände sind nur Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker / Kalksteine) und Holz zulässig.

Verschönerungen an Gebäulichkeiten sowie an Ortsgang- und Traufblenden sind ebenfalls statthaft.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1.3 LBAO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gründerartig anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1.3 LBAO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßengrenzungslinie dürfen nur in Natursteinmauerwerk oder in Holzbohlen bis zu einer Höhe von 90 cm (über der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt) werden.

Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedigungen - hinter der Stauraumtiefe von 5,0 m - sind in der vor erwähnten Art zulässig.

Entlang der seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis maximal 1,5 m Höhe erlaubt.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GELÖSCH II", IM ORTSTEIL OBERMOHR (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Allgemeines

Das Baugebiet schließt sich nordwestlich an die Randbebauung der Ortsteile Obermoehr an und bildet den Ortsrandabschluss an die Straße "Im Gelösch II".

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

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teile der Gemeinden "Wingert am Buschbacher Weg" und "Am Quader". Die Grenzen sind in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. Einflüsse in die Gesamtplanung

Der mit Datum vom 2. Februar 1984 genehmigte Flächenutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach verleiht für den Bebauungsbereich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

Im 1991 erstellten Landschaftsplan zur Fortschreibung des Flächenutzungsplanes ist dieser Bereich als Grünland ohne besondere landschaftliche Wertung ausgewiesen.

In der Flächenutzungsplanfortschreibung hat die Ortsgemeinde Steinwenden die notwendige Flächenanweisung für den Abwärtungsgebiet getroffen, so daß in Parallelverfahren gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Baugebietes geschaffen werden.

Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung ist die Gebietsausweisung lediglich als Beitrag zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde anzusehen und steht somit im Einklang mit den allgemeinen regionalen Zielvorgaben.

4. Planungsziele

Die Ausweisung dient vorrangig der Schaffung von Wohngrundstücken, um der Nachfrage im Ortsteil Obermoehr Rechnung zu tragen. Parallel hierzu wird ein sinnvoller Erschließungsbescheid für die Stichstraße "Im Gelösch II" erzielt, die dann in einem Verkehrsmittel endet.

Planungsziele über Gebäudestellungen, Traufhöhen, Dachneigungen sowie reduziertes Maß der baulichen Nutzung sollen durch Festsetzen, daß in der Realisierung des Ortsteiles der öffentliche Charakter gewahrt bleibt und den allgemeinen Zielen einer Dorfentwicklung Rechnung getragen wird.

Mit der Regelung der offenen Bauweise in der nur Einzelhäuser gestattet werden, wird der angestrebte Gebietscharakter zusätzlich unterstrichen.

Die somit mindigend vorgesehene lockere Bebauung in Verbindung mit den Einschränkungen beim Maß der baulichen Nutzung stellen einen abtönlichen Übergang zwischen Ortsteile und freier Landschaft her.

Postponierte Randeingrünungen bzw. die Erhaltung der Grünbestände helfen zusätzlich die Übergangzone in das Landschaftsbild einzubinden.

5. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die geringe Gebietsgröße rechtfertigt nicht unbedingt die aufwendigen Untersuchungen nach den Vorgaben des Landespflegegesetzes zum die Erschließungsstraße auf einer bestehenden Wegführung realisiert wird.

Zur Zeit werden die Flächen als landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) genutzt und 2 bis 3 mal jährlich gemäht.

Aufgrund der reduzierten Grundflächenzahl gegenüber den Höchstwerten des § 17 BauNVO ist bei der Gebietsgröße von insgesamt 4.500 m² und einer GRZ von 0,35 mit einer zusätzlich vergestellten Fläche von rund 1.600 m² zu rechnen.

Eine Kompensation wird dahingehend vorgenommen, daß die Ortsgemeinde den neuen Ortsteil mit einheimischen Gehölzen auf einem 6,0 m breiten Streifen eingrünzt und darüberhinaus im Bereich des Mehrbauliches ein Grundstück erwirbt, auf dem in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

6. Kostenabschätzung

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf rund 100.000,00 DM geschätzt.

Die durch die einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden soweit wie möglich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer, entsprechend den Beitragsanteilen der Verbands- und Ortsgemeinde Steinwenden umgelegt.

Abgesehen von den Kosten, die von der Verbandsgemeinde für die Durchführung der Wasserversorgungs- und Kanalbauarbeiten zu tragen sind, werden die übrigen Ausgaben aus dem Haushalt der Ortsgemeinde Steinwenden bestritten.

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Verbands- und Ortsgemeinde bereitgestellt.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Maßnahmen zum BauGB (BauGB-Nebengesetz)
in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 62)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAO)
in der Fassung vom 28. November 1986 (GBl. S. 307), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. März 1995 (GBl. S. 19)
- Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPLG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GBl. S. 280)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil dieses Bebauungsplanes beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat Steinwenden hat am 27.03.86 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 28.03.86 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26.03.86 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde am 23.03.86 / vom 26.03.86 bis 30.03.86 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Beschlußfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 27.03.86.
Der Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.03.86.
Die Beschlußfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 27.03.86.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 25.04.86.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 05.02.86 bis 06.03.86.
Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte am 26.03.86.
Die Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 26.03.86.
Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB von Rat der Ortsgemeinde Steinwenden am 26.03.86 in Sitzung beschlossen.
Die Anzeile des Bebauungsplanes gemäß § 11 BauGB erfolgte am 21.04.86.

14. Erklärung der Kreisverwaltung Kaiserslautern

Die geringe Gebietsgröße rechtfertigt nicht unbedingt die aufwendigen Untersuchungen nach den Vorgaben des Landespflegegesetzes zum die Erschließungsstraße auf einer bestehenden Wegführung realisiert wird.

Zur Zeit werden die Flächen als landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) genutzt und 2 bis 3 mal jährlich gemäht.

Aufgrund der reduzierten Grundflächenzahl gegenüber den Höchstwerten des § 17 BauNVO ist bei der Gebietsgröße von insgesamt 4.500 m² und einer GRZ von 0,35 mit einer zusätzlich vergestellten Fläche von rund 1.600 m² zu rechnen.

Eine Kompensation wird dahingehend vorgenommen, daß die Ortsgemeinde den neuen Ortsteil mit einheimischen Gehölzen auf einem 6,0 m breiten Streifen eingrünzt und darüberhinaus im Bereich des Mehrbauliches ein Grundstück erwirbt, auf dem in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

15. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

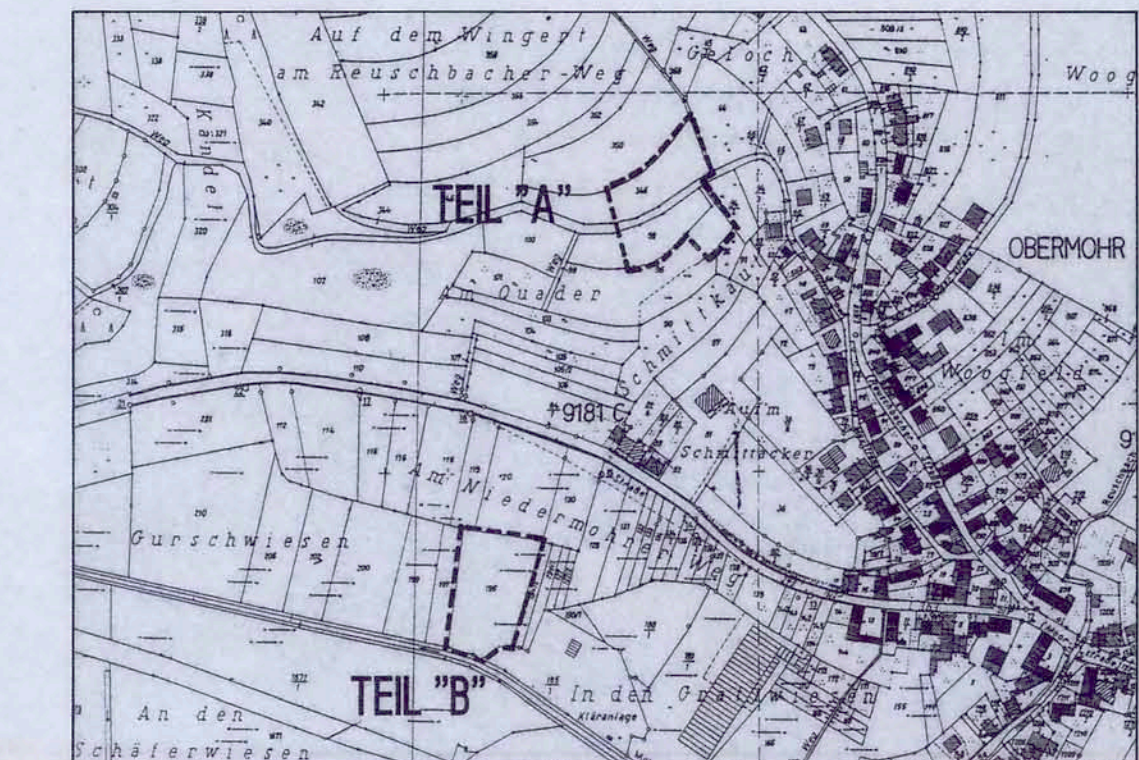
Steinwenden, den 25.06.86
Lang, P. (Ortsbürgermeister)

16. Die Durchführung des Verwaltungsverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde örtlich bekanntgemacht am 01.07.86

Mit dem Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Steinwenden, den 05.07.86
Lang, P. (Bürgermeister)

LANDESPFLEGERISCHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN FÜR DAS BAUGEBIET "GELÖSCH II"



ORTSGEMEINDE STEINWENDEN ORTSTEIL OBERMOHR BEBAUUNGSPLAN: "IM GELÖSCH II"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1:25.000

