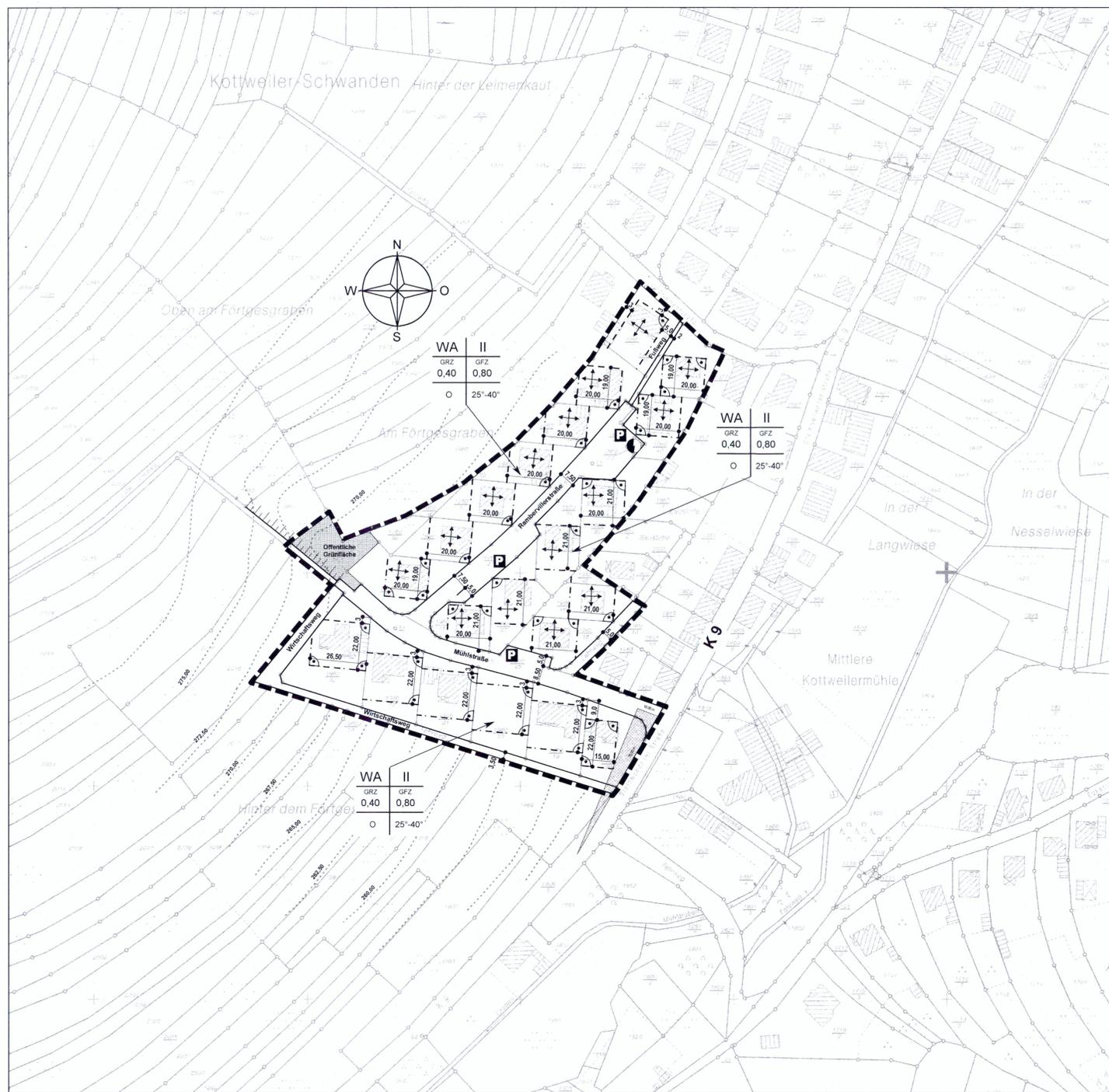


ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, OT KOTTWEILER BEBAUUNGSPLAN: "AM FÖRTGESGRABEN" ÄNDERUNG I

TEIL - A
M. = 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- zum Bebauungsplan „Am Förtgesgraben“ Änderung 1 in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden
- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**
Das Baugebiet „Am Förtgesgraben“, Änderung 1, umschließt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 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 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,80 betragen. Auf die Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die baurechtsgemäß keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungsgebäude mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBauO (Geschosse) festgesetzt.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**
Für das Neubaugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**
Die Firstrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften 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 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.
 - Garagen Stellplätze (§ 21 a BauNVO)**
Für jede Grundstückseinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstück errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück notwendig. Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstückseinheit separat. Bei Garagen ist im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum kann auf die Stellplatzpflicht mit angerechnet werden.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)**
Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen und sind als Wohnstraßen mit Fahrbahn und Bürgersteigausbildungen hergestellt.
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)**
Das Baugebiet erfasst bereits einen artenschutzrelevanten Ortsgelände. Eingriffregelungen sind aufgrund der Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich bzw. anzuwenden.

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

- Dachgestaltung**
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel- und Walmdächer zulässig. Hiervon abweichende Dachformen sind nur unter Anwendung des § 31 BauGB und Zustimmung der Ortsgemeinde zulässig. Turmhäufige Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptdaches liegt. Die Dachneigung der Gebäude ist generell beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und hat mindestens 25° bzw. höchstens 40° zu betragen. 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 offen sein) zulässig. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dachdeckung (Farbton) nicht voneinander abweichen. Dachaufbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30 % der Dachflächenhöhe zu beschränken.
- Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1.3 LBauO)**
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzzaunen (einschließlich Holzelementen) bis zu einer Höhe von 1,20 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden. Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedigungen - hinter die Stauraumtiefe von 5,00 m - sind in der genannten Art zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze 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.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I, Seite 2141) in der geltenden Fassung
 - BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 23. April 1993 (BGBl. Teil I, Seite 486)
 - Flanzschutzverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, Seite 59)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), vom 24. November 1998, in der geltenden Fassung
 - 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)
 - Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als separate Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Allgemeines Ziel und Zweck
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst einen Ortslagenbereich im Südwesten der Gemeinde, am Ortseingang von Steinwenden kommend und wurde Mitte der 70er Jahre (05. Dezember 1975) im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geplant und realisiert.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen weder Kriechsteine noch Dachgauben zu. Diese Gestaltungs- und Nutzungseinschränkung möchte die Ortsgemeinde nun aufheben, um den Ausbau- und Erweiterungswünschen verschiedener Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet daher auch nur die Ergänzung der Zulässigkeit von Dachgauben, die Gestaltung von Kriechsteine bei 1-geschossigen Gebäuden und den Vollzug eines früheren Beschlusses des Ortsgemeinderates, dass die Dachneigungen der Hauptgebäude zwischen 25° und 40° liegen dürfen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert und haben weiterhin Gültigkeit. Mit den vorgenannten Änderungen werden die wesentlichen Grundzüge der Nutzungsmöglichkeiten der Ursprungsplanung nicht verändert, zumal der Gebietbereich bis auf 1 Baugruppe schon komplett bebaut ist. Das Änderungsverfahren wird daher unter Anwendung des § 13 BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat hat am 31.03.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB)
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 17.06.04 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 09.06.04 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde von 22.06.04 bis 02.07.04 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Der Auslegungsbuch des Gemeinderates erfolgte am 31.03.2004.
- Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 13.10.04
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde als Satzung beschlossen. 13.10.04
(Ortsbürgermeister)
- Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Kottweiler-Schwanden, den 16.12.04
(Ortsbürgermeister)
- Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23.12.04
- Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Kottweiler-Schwanden, den 23.12.04
(Ortsbürgermeister)
- Die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am 19.01.05 mitgeteilt.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**
- | | | |
|-----------|---|---------------|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | (§ 4 BauNVO) |
| GRZ | GRUNDFLÄCHENZAHL | (§ 19 BauNVO) |
| GFZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | (§ 20 BauNVO) |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | |
| 25° - 40° | DACHNEIGUNG | |
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 UND Abs. 6 BauGB)**
- O OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZEN
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 UND Abs. 6 BauGB)**
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- W WIRTSCHAFTSWEG
- F FUSSWEG
- P OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 UND Abs. 6 BauGB)**
- ☉ TRAFOSTATION

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



SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMER
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- RECHTER WINKEL
- HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE
- BÖSCHUNG
- SICHTDREIECK

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLÖNE

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

OG. KOTTWEILER-SCHWANDEN ORTSTEIL KOTTWEILER BEBAUUNGSPLAN: „AM FÖRTGESGRABEN“ ÄNDERUNG 1

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

