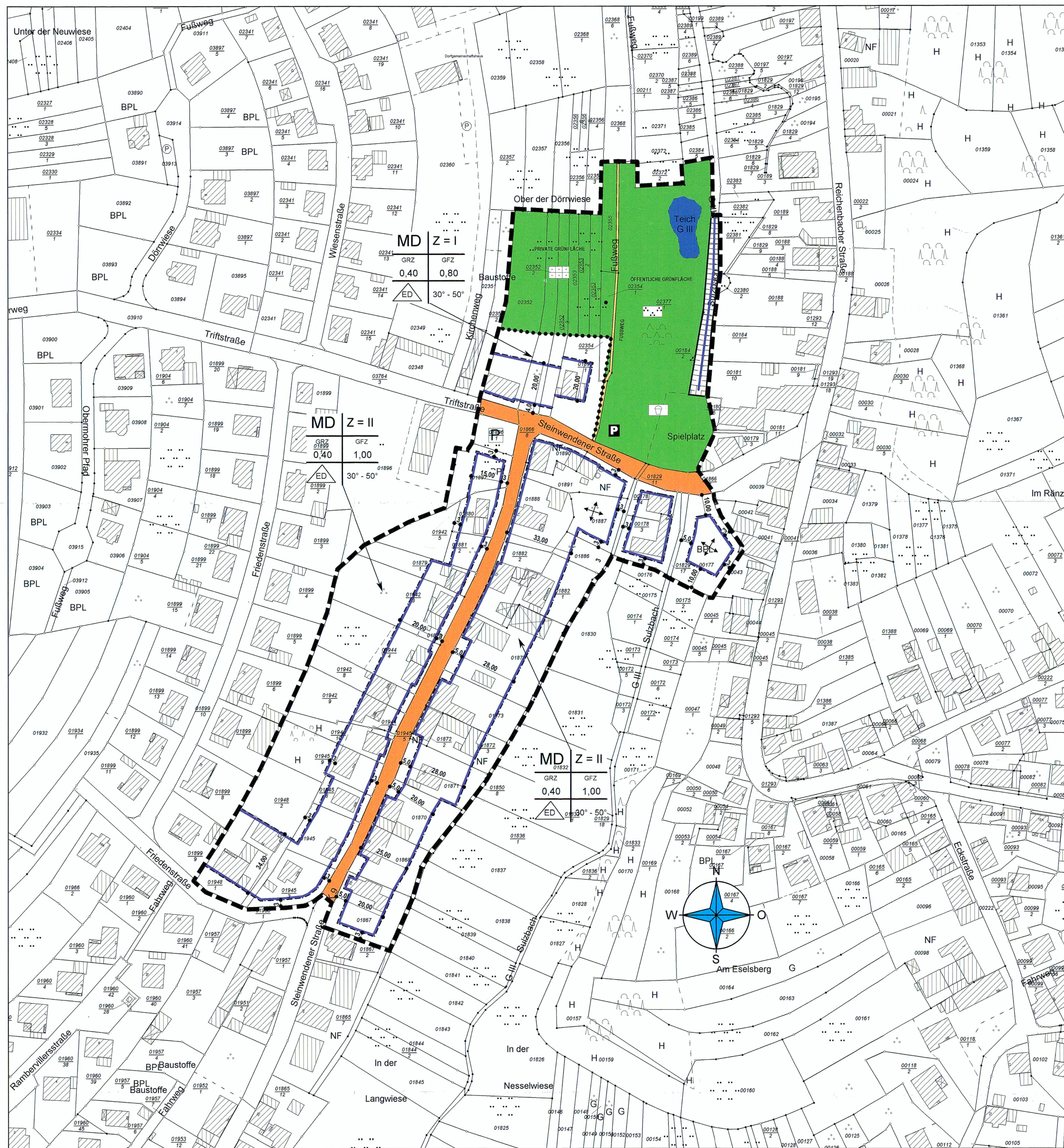


ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, OT. KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN: "DORFMITTE" ÄNDERUNG I M. = 1 : 1000



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

MD	DORFGEBIET	(§ 9 BauNVO)
I + II	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLE	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	(§ 20 BauNVO)
35° - 45°	DACHNEIGUNGE	

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)

→	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
→	FLUSSWEGE
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE VORHANDEN
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE GEPLANT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB)

→	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
→	ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
→	ZWECKBESTIMMUNG: DAUERKLEINGÄRTEN
→	ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

→	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)
→	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 ABS. 5 BauNVO)
→	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
→	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMERN
→	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

→	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE
→	GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
→	BAUWEISE	DACHNEIGUNGE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Dorfmitte“, Änderung I, in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BauGB)

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

Der Bebauungsplan „Dorfmitte“, Änderung I, umfasst einen Teilbereich der Altlage im Ortsteil Kottweiler und ist in Anlehnung an die bestehenden Nutzungseinstufungen als „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Die unter § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO aufgeführte Nutzung für Tankstellen sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

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

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8/1,0 nicht überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Geschosse festgelegt.

Bestandbauten mit höherer Geschossigkeit sind davon ausgenommen, dürfen jedoch in der Zahl der Vollgeschosse nicht mehr erweitert werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Dorfgebietbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig - mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen Straßeneingangsfläche und vorderer Baugrenze. Bestehende Anlagen sind hiervon ausgenommen, d. h. auch auf diesen Grundstücksbereichen ist bei Trennung mit elektrischem Antrieb und Funktsteuerungen können Ausnahmen unter Anwendung des § 31 BauGB zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich werden durch vorhandene, voll ausgebauten Straßen erschlossen.

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

Der gesamte Teilbereich nördlich der Steinwendener Straße wird größtenteils als öffentliche Grünfläche mit Parkplatz, Kinderspielfeld, Teichanlage und Dorfanger ausgewiesen. Bauliche Einrichtungen, die im Rahmen dieser Nutzungsansprüche erforderlich sind, sind generell zulässig.

Auf der weitest dem Fußweges gelegenen privaten Grünfläche sind nur Obst- und Hausgärten ohne bauliche Einrichtungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 LBAUG)

1. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUG)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel-, Warm- oder Krüppeldach mit einer Dachneigung von 30° - 50° auszubilden. Die Firstneigung an den vorhandenen Gebäuden ist zu erhalten und bei Neubauten ist die Firstneigung weitestgehend parallel oder rechtwinklig zur seitlichen Grundstücksgrenze herzustellen. Andere Dachformen sind unter Anwendung des § 31 BauGB und Beschlusses des Ortsgemeinderates im Einzelfall zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist, d. h. bei Herstellung der Nebengebäude sind auch flache Dachneigungen erlaubt.

Dachaufbauten wie Giebel- oder Zwerchhäuser sind zulässig. Die Größe der Aufbauten muss sich der Hauptdachfläche wesentlich unterordnen, d. h. die Summe der Dachaufbauten darf 20% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Als Bezugsgröße gilt die Durchdringungsfäche in der Dachhaut des Hauptgebäudes.

Bei der Dachdeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rötlichen und braunen Farbtönen erlaubt (bei Rot nicht dunkler als RAL-Farnton Nr. 3011 - braunrot; bei Braun nicht dunkler als RAL-Farnton Nr. 8012 - rotbraun). Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hausanteile in ihrer Neigung und im Material der Dachdeckung (Farben) nicht voneinander abweichen. Turmähnliche Dachaufbauten für Antennen und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

2. Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUG)

Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Klinker und Holz zulässig. Verschönerungen aus Naturstehleifer oder Faserzementplatten sind nur zur Dachrandgestaltung erlaubt. Größere Giebel- und Fassadenverkleidungen mit diesem Material sind nur erlaubt, wenn dies im Einklang mit dem Dorferneuerungs- und Gestaltungsmaßnahmen steht. Hierbei ist sich am vorliegenden Dorferneuerungskonzept zu orientieren.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUG)

Bei Neuerrichtungen von Einfriedungen sind diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau zulässig, wobei Maschendrahtanordnungen in diesem Bereich untersagt sind. Die übrigen Grundstücksflächen dürfen max. 2,0 m hoch eingefriedet werden.

4. Nachrichtliche Hinweise

Bei Neu- und Erweiterungsmaßnahmen hat das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser, das nicht schnell genug auf dem Grundstück versickern kann, ist mittels offener Versickerungsrinnen oder einem Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) (beides mit mindestens 5,00 m³ Fassungsvermögen) zurückzuführen. Die Versickerungsrinnen und / oder die Zisternen müssen mit einer Überlauföffnung ausgestattet sein, die beim Überlaufen das Niederschlagswasser in die öffentlichen Versickerungseinrichtungen entleert.

Um bei Unterhaltungsmaßnahmen Schäden, die sich aus der Regenwasser-Verickelung ergeben können vorzubeugen, sind die Kellerbereiche als „wasserdichte Wannen“ auszubilden (Druckwasser). Die Ableitung von Drainagewasser in das Kanalsystem ist nicht zulässig. Den Straßenerfasser darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

An den Trägen der Straßenbauarbeiten können keine Lärmschutzvorrichtungen gestellt werden.

Bei allen Erdarbeiten sind sowohl vom Bauträger als auch vom Unternehmer die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Der Generaldirektor Kulturelles Erbe in Saarlouis ist der Bauabgrenzung mitzuteilen. Fundstücke und Fundstellen sind zu sichern und der Generaldirektion unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Sofern archaische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion angemessener Zeitraum zur Rettungszustellung einzuräumen.

Zum Schutz des Mittelalters sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 bei allen Erdarbeiten sowie die DIN 1054 zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, Seite 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 498)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicheneinheitsverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990, S. 54)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I, S. 696)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 57)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAUG) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. 2007, S. 105)

Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Landesstraßengesetz (LSchG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz - DschPG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan „Dorfmitte“, Änderung I, in Kottweiler-Schwanden

Die Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden hat bereits 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfmitte“, Änderung I beschlossen, der mit Datum vom 09. Oktober 2003 Rechtskraft erlangt hat.

Durch den Geltungsbereich ist ein Teilbereich der Altlage nach den Vorgaben des § 30 ff. BauGB bauplanrechtlich erfasst, in die städtebauliche Ordnung der Ortslage zu sichern.

Von der Änderungsplanung sind nur wenige Grundstücksparzellen betroffen (Plan-Nr. 1887, 1793, 1794, 2352/2 und 2352/3), die durch die Aufwertung des Baufestens (Verschiebung der Baugrenzen) einer Bebauung zugeführt werden.

Die Erschließung über die Steinwendener Straße sichergestellt. Mit der Änderung trägt die Ortsgemeinde dem Wunsch der verschiedenen Grundstückseigentümer Rechnung, die die Grundstücksflächen mit einem Wohnhaus bebauen möchten bzw. einen Anbau vornehmen wollen.

Die geringfügige Änderung wird nach den Verfahrensschritten nach § 13 BauGB betrieben.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht nachteilig beeinflusst, da ohne Bebauungspläne eine Bebauung nach § 34 BauGB ohnehin zulässig wäre.

Aufgrund des Ortslagencharakters werden Umweltbelange nicht berührt, so dass im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens keine Umweltprüfungen bzw. die Ausarbeitung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB notwendig sind (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die textlichen Festsetzungen des rechnerischen Bebauungsplanes werden geringfügig ergänzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen wurde in Anlehnung an das Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden festgelegt, dass bei der Dachdeckung nur rötliche oder braune Ziegeln oder Dachsteine zu verwenden sind.

Der Ortsgemeinde entstehen durch die Änderungsplanung keine Kosten.

Die Verfahrensvoraussetzungen nach § 13 BauGB sind insgesamt gegeben.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Dorfmitte“, Änderung I, in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden

Mit dem Bebauungsplan „Dorfmitte“ wird die städtebauliche Ordnung der Altlage von Kottweiler-Schwanden gesichert. Mit dem Änderungsverfahren ist im Bereich von 5 Grundstücken (Flurstücksnummern 1887, 1793, 1794, 2352, 2352/2 und 2352/3) die Baugrenzen geringfügig geändert werden. Da außer der erwarteten Baugrenzenverschiebung keine weiteren Bebauungsplanänderungen vorgenommen werden, ist das Bebauungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden. Von einer Umweltschadung und einem Umweltbericht ist daher abgesehen worden.

Mittels der Bebauungsplanänderung soll im Bereich der Flurstücksnummer 1887 eine bessere bauliche Nutzung der vorgeplanten Parzelle erreicht werden.

Von den Eigentümern der Flurstücksnummern 1793 und der Flurstücksnummer 2352 ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen gewünscht worden. Nachdem mit der Baugrenzenverschiebung an Flurstücksnummern 2352, 2352/2 und 2352/3 (Verschiebung von 5 m auf 4 m) die Bebauung an der Triftstraße nicht beeinträchtigt wird, hat der Rat den Änderungsantrag zugestimmt. Der Baugrenzenverschiebung im Bereich der Flurstücksnummer 1793 hat der Rat nicht in vollem Umfang zugestimmt. Damit der Bereich am Sulzbach bzw. die Talsohle von Beemtrichtungen frei gehalten wird, hat der Rat beschlossen, dass auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1793 und 1794 lediglich die Baugrenzen in Richtung des Mühlgrabens geringfügig verschoben werden. Die südliche Baugrenze des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1793 west zum Grundstück mit der Flurstücksnummer 178 einen Abstand von 3 m aus. Mit der Verschiebung sollen geringfügige Erweiterungen bzw. Anbauten ermöglicht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss für den im vereinfachten Verfahren zu ändernden Bebauungsplan wurde am 28.03.2007 vom Ortsgemeinderat Kottweiler-Schwanden gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 02.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 28.03.2007.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 02.08.2007.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.09.2007 bis 11.09.2007.
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 30.07.2007 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 22.11.2007.
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Kottweiler-Schwanden als Satzung beschlossen am 22.11.2007.

Kottweiler-Schwanden, den 22.11.2007
 (Lukas Schaan) Ortsbürgermeister

9. Aufsetzungsvermerk:
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
 Kottweiler-Schwanden, den 03.01.2008
 (Lukas Schaan) Ortsbürgermeister

10. Der im vereinfachten Verfahren genehmigte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht am 10.01.2008 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

11. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
 Kottweiler-Schwanden, den 10.01.2008
 (Lukas Schaan) Ortsbürgermeister

12. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am 10.01.2008 mitgeteilt.

18. April 2008

OG. KOTTWEILER - SCHWANDEN

ORTSTEIL KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN: "DORFMITTE"

ÄNDERUNG 1

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

