

zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) "Schinkendell" in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

UND § 86 LBauO

Anzeige XXXXXXXXXX-Vermerk (§ 11 BauGB)

I. Fertigung

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken. Az: 61/610-13/06 Kottw.-Schwanden Kaiserslautern den 6. Juni 1988



1. ALLGEMEINES

Das künftige Bebauungsgebiet Ochsenbach schließt sich südwestlich an die Ortslage im Ortsteil Kottweiler an. Der BP enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet "Schinkendell" beinhaltet ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6.1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (auch der Garagen) sind als Sattel-, Halb- oder Krüppeldach auszubilden. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichmäßig auszuführen (symmetrisch) und haben zwischen mindestens 35° und höchstens 45° zu betragen. Dachaufbauten sind insgesamt auf maximal 15 % der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelhöhe der jeweiligen Dachaufbauten (Gauben) darf maximal 5 m betragen. Der Gefälle für die Schrägfäche der Dachaufbauaußenkanten mit der Dachhaut des Hauptgebäudes. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen. Dachausschnitte sind unzulässig. Bei der Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden; andere Materialien sind unzulässig. Schwarze Dachdeckungen bzw. hochglänzende oder farbmusterbildende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

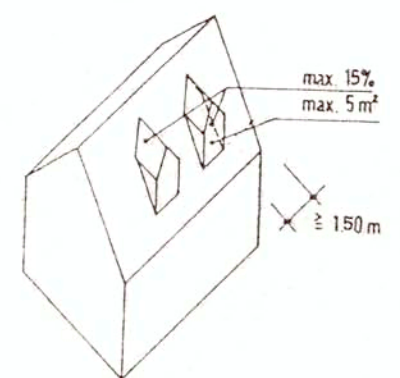
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des XXXXXXXXXX Bebauungsplanes wurde am 15.06.88 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.

2. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teile der Gemeinde "Auf der Schinkendell". Die genaue Abgrenzung ist in den zeichnerischen Festsetzungen umrissen (§ 9 Abs. 7 BauGB) u. ergibt eine Gebietsgröße von rund 0,435 ha.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8 betragen.



Gemäß § 16 Abs. 2,3 und 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen festgelegt, wobei die Geschosshöhe des Einzelgeschosses 3,0 m nicht übersteigen darf. Die Kellergeschosse werden als Vollgeschosß angerechnet, wenn die Geschosse im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Bebauungsplanbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO mit Einzelhausfestsetzung.



Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).

Die Jahresfrist beginnt am 15.06.1988 und endet am 15.06.1990.

3. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Ortsgemeinde wurde mit Verfügung der Bez.-Reg. vom 31.10.1986 als Jorferneuerungsgemeinde anerkannt. Ein Ortsentwicklungsplan ist zwischenzeitlich erstellt. Der abrundende Charakter des Neubaugebietes entspricht auch diesen Zielsetzungen einer Ortsentwicklung und wird als sinnvolle Abrundung empfohlen.

STELLUNG DER BAUKÖRPER, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Orientierung der Hauptgebäude (Firstrichtung) hat nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen, wobei die Firstrichtung eine Parallele zur HauptgebäudeLängsachse bildet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung der Verbandsgemeinde Baumstumpfenbach wird diese abrundende Gebietsverteilung ebenfalls ausgewiesen, so daß nach § 8 Abs. 4 BauGB ein "vorzeitiger Bebauungsplan verfahrensmäßig betrieben werden kann.

Die dringenden Gründe sind durch das starke Interesse von Bauwilligen mehrfach gegeben und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes steht nichts entgegen.

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

4. PLANUNGSZIELE

Ziel des BP ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Ortsgemeinde zu erreichen und der anhaltenden Nachfrage an Bauland Rechnung zu tragen.

NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig und dürfen insgesamt eine Grundfläche von maximal 40 m² sowie ein Bauvolumen von maximal 100 m³ nicht überschreiten. Für nicht überdachte Stellplatzflächen gelten die Vorschriften der LBauO.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

In Anlehnung an § 34 Abs. 4 BauGB wäre aufgrund vorhandener Erschließungseinrichtungen auch eine Abrundungssatzung durchführbar. Um jedoch im Rahmen der bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Möglichkeiten weiter in die Gestaltungsmöglichkeiten einzugreifen und somit den Übergang zwischen Ortsrand und freier Landschaft positiv zu prägen, hat sich die Ortsgemeinde für ein förmliches Bebauungsplanverfahren entschieden. Die ausgewiesenen Bauflächen lassen lediglich noch eine Ortsrandverweiterung mit zwei Einzelhäuser zu, die sich im Charakter der vorhandenen Bebauung im Umfeld angleichen müssen. Bedingt durch die Hanglage ist aufgrund der vorgegebenen Vollgeschosßregelung nur noch ein Keller- und Erdgeschosßstockwerk möglich. Grünordnungsrechtliche Festsetzung durch Baupflichten und -erhaltungen stellen einen Ortsrand mit einem natürlichen Übergang zur freien Landschaft dar und werden somit landschaftlichen und ortsanpassenden Ansprüchen gerecht.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein. Unabdingbar davon ist bei Einzel- oder Doppelhausbebauung auf jedem Grundstück 1 Besucherstellplatz vorzusehen. Der Stauraum vor der Garage kann als Besucherstellplatz angerechnet werden, nicht aber zur Erfüllung der Stellplatzpflicht pro Wohneinheit.

Die Realisierung ist nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sofort möglich. Kanali- und Wasserversorgung sind im Straßenkörper vorhanden u. eine Erweiterung der Elektro-Freileitung stellt die Stromversorgung sicher.

Die Bodenordnungsmaßnahmen können aufgrund der geringen Größe und Eigentumsverhältnisse in einem freiwilligen Umlegungsverfahren geregelt werden.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den bezeichneten Stellen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen.

7. KOSTEN

Ausbaumassnahmen fallen nur in geringen Umfang an und werden nach den Beitragssetzungen der Ortsgemeinde umgelegt. Der Anteil der Ortsgemeinde wird in Haushalt bereitgestellt.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll der vorhandene Baumbestand soweit als möglich erhalten werden.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

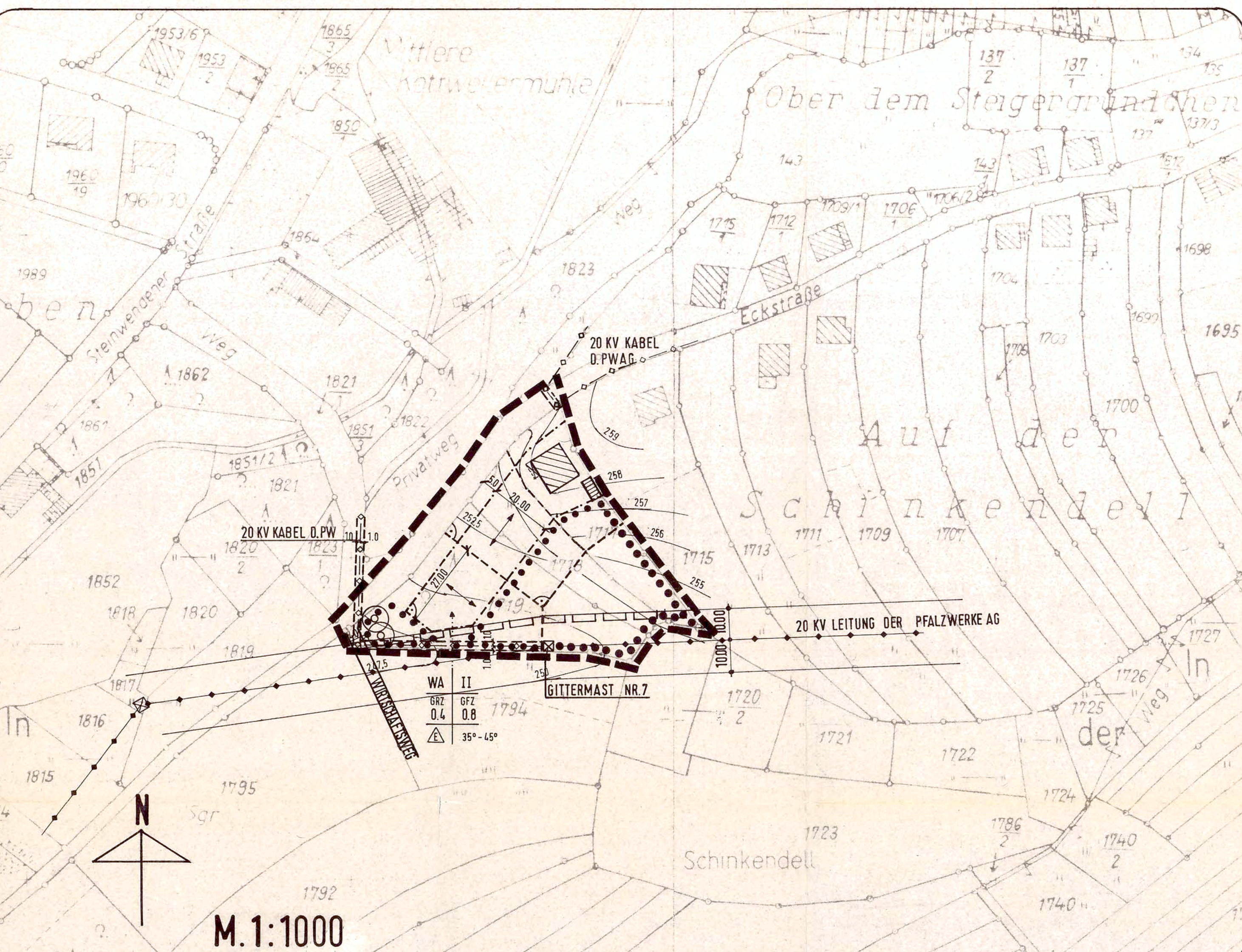
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253)
- Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 1. Mai 1987 (GVBl. S. 70)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 1757)
- Planzonenverordnung 1981 (PlanzV 81 vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil des Bebauungsplanes beigefügt.

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

NACHRICHTLICH: DAMIT DIE STANDSICHERHEIT DES GITTERMASTES NR.7 DER 20 KV FREILEIT. SICHERGESTELLT IST, DÜRFEN IM UMKREIS VON 5,00 M UM SEINEN MITTELPUNKT KEINE ABGRABUNGEN Vorgenommen werden.

INNERHALB DER 2m BREITEN SCHUTZSTREIFEN FÜR DIE 20 KV-KABEL DÜRFEN KEINE BÄUME ODER TIEFWURZELNDEN STRÄUCHER ANGEPLANTZT WERDEN.

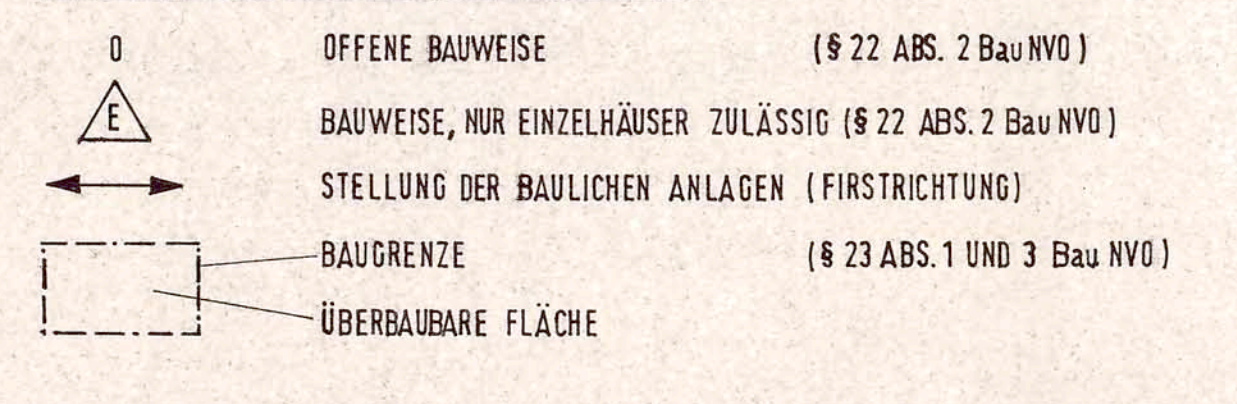


PLANZEICHEN

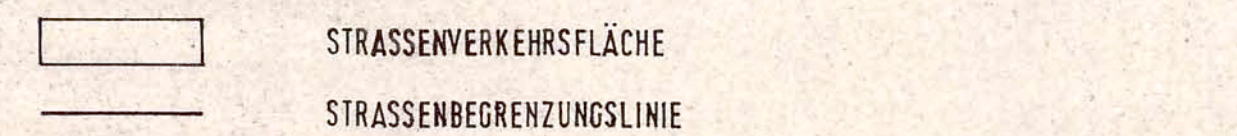
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB)

Table with 4 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes WA (Allgemeines Wohngebiet), GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschosflächenzahl), THB (Traufhöhe bergseitig), and THT (Traufhöhe talseitig).

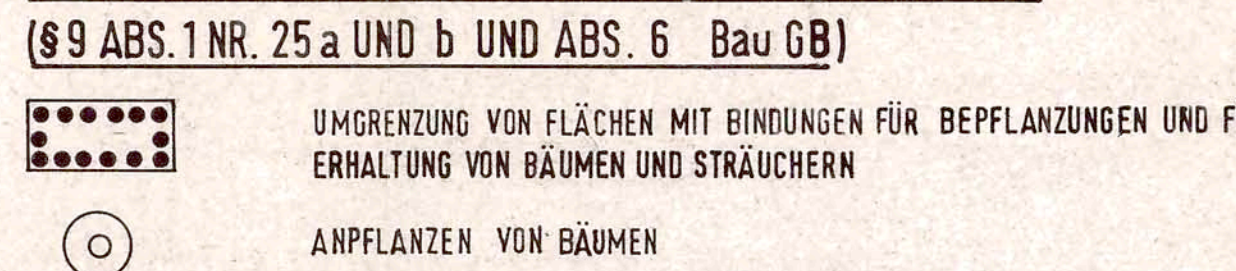
BAUWEISE, GEBÄUDESTELLUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS.1 NR.2 BauGB)



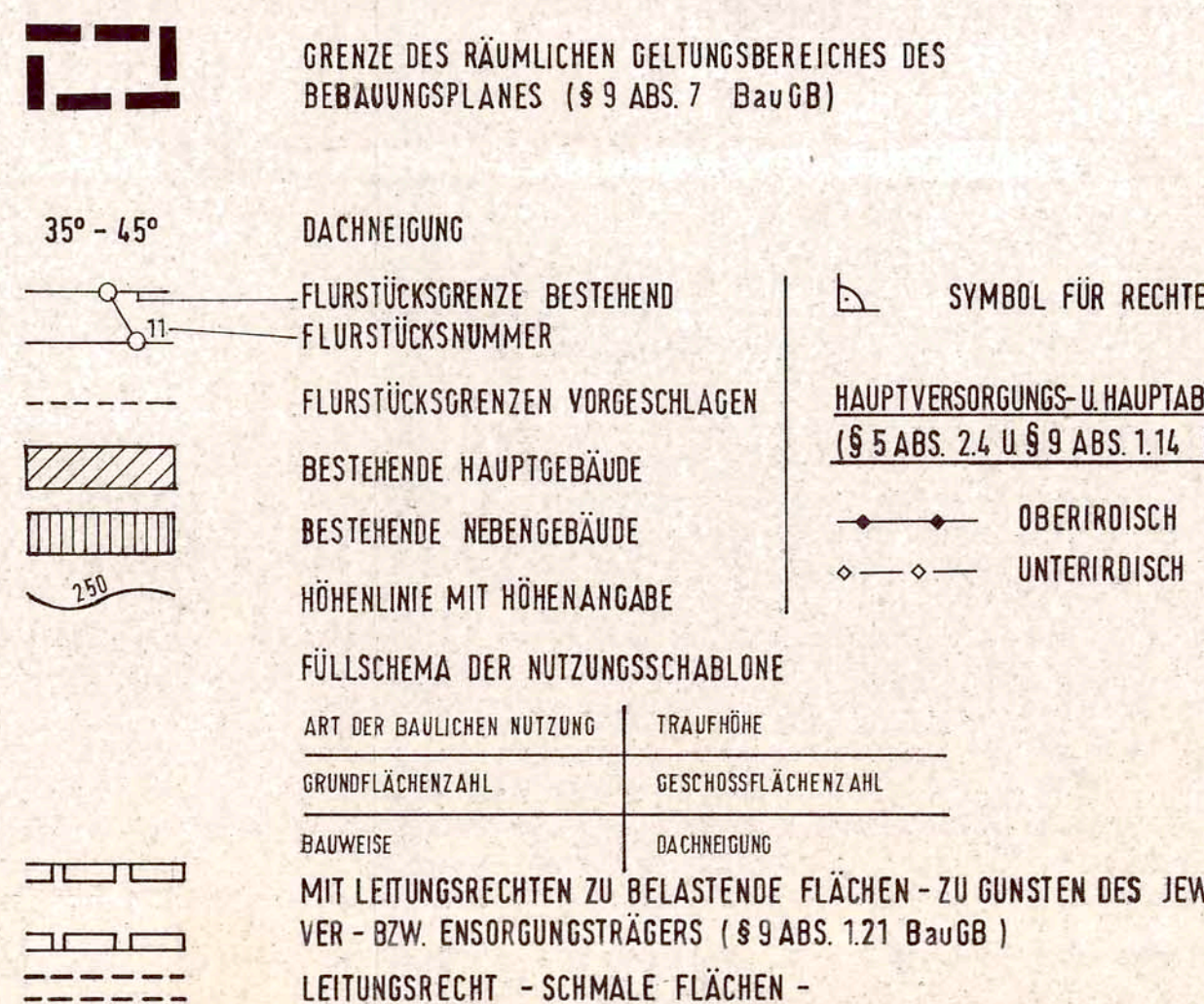
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)



ANPFLANZEN U. ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS.1 NR. 25 a UND b UND ABS. 6 BauGB)



SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN



ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN BEBAUUNGSPLAN „SCHINKENDELL“

