



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

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.

2. GELTUNGSBEREICH

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

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.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach 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.

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.

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 Einzelhäusern zu, die sich im Charakter der vorhandenen Bebauung im Umfeld angleichen müssen. Bedingt durch die Hanglage ist aufgrund der vorgegebenen Vollgeschoßregelung nur noch ein Keller- und Erdgeschoßstockwerk möglich.

Ordnungsrechtliche Festsetzung durch Bauplanungs- und -erhaltungen stellen einen Ortsrand mit einem natürlichen Übergang zur freien Landschaft dar und werden somit landesplanerischen und ortsgestaltungserischen Ansprüchen gerecht.

6. PLANVERWIRKLICHUNG

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.

7. KOSTEN

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

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 (BauNO) 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.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

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

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

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

Gemäß § 16 Abs. 2,3 und 3 BauNO 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 BauNO mit Einzelhausfestsetzung.

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 Hauptgebäude-Längsachse bildet.

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

NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNO, 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.

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.

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

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

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.

AUFSCÜTTUNGEN, 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 Abhörungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

NACHRICHTLICH: DAMIT DIE STANDSICHERHEIT DES GITTERMASTES NR.7 DER 20 KV FREILEITUNG SICHERGESTELLT IST, DÜRFEN IM UMGREIS 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)

WA	ALLGEMEINES WOHNGBIET	(§ 4 Bau NVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 Bau NVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 Bau NVO)
THB	TRAUFHÖHE BERGSEITIG	(§ 16 ABS.2 NR.3 Bau NVO)
THT	TRAUFHÖHE TALSEITIG	
	HÖHE DER TRAUFE ÜBER FERTIGEM GELÄNDE ALS HÖCHSTGRENZE	

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

0	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 ABS.2 Bau NVO)
△	BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 ABS.2 Bau NVO)
→	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG)	
—	BAUGRENZE	(§ 23 ABS.1 UND 3 Bau NVO)
—	ÜBERBAUBARE FLÄCHE	

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

—	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
—	STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE

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

•••••	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
○	ANPFLANZEN VON BÄUMEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS.7 BauGB)
35° - 45°	DACHNEIGUNG
—	FLURSTÜCKSGRENZE BESTEHEND FLURSTÜCKSNUMMER
—	FLURSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN
—	BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
—	BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
—	HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE
—	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
—	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
—	GRUNDFLÄCHENZAHL
—	BAUWEISE
—	DACHNEIGUNG
—	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN - ZU GUNSTEN DES JEWEILIGEN VER- BZW. ENSORUNGSTRÄGERS (§ 9 ABS.1.21 BauGB)
—	LEITUNGSRECHT - SCHMALE FLÄCHEN -
—	TRAUFHÖHE
—	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
—	HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITG. (§ 5 ABS.24 U. § 9 ABS.1.14 BauGB)
—	OBERRÄDISCH
—	UNTERRÄDISCH
—	SYMBOL FÜR RECHTEN WINKEL

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 gleichgeneigt 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.

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

Für die Außenwände sind nur Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandsteine) und Holz zulässig. Ausnahmsweise ist eine Verschieferung von Ort- und Traufgang bis zu einer Bandbreite von 0,5 m zulässig.

Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle, schwarze oder glänzende Farben sind unzulässig. Verbindungen mit glasiertem Material und auffallende Putzmuster sind untersagt.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Pro Grundstück darf höchstens 1 Nadelbaum gepflanzt werden. Pflanzungen heimischer Laubbäume sind erwünscht.

EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, sind Hecken aus Laubgehölzen (ausnahmsweise auch Laubgehölzhecken in Verbindung mit einem beidseitig eingehachsenen Knotengeflecht - Maschendraht - ausgeführt) mit bis 1,5 m Höhe, Holzzäune mit maximal 1,2 m Höhe einschließl. 0,3 m Sockel zulässig.

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat hat am 31.05.1988 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 16.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 16.06.1988 in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 23.06.1988 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4 dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 22.11.1988 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.12.1988 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am 22.11.1988 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 02.01.1989 bis einschließlich 03.02.1989 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.1988 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.12.1988 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 05.04.1989 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

I. Fertigung

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken. Az: 61/610-13/06 Kottw.-Schwanden Kaiserslautern den 6. Juni 1989.



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 15.06.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.

Kottweiler-Schwanden, den 14.06.89

(Ortsbürgermeister)



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 15.06.1989 und endet am 15.06.1990.

ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN BEBAUUNGSPLAN „SCHINKENDELL“

