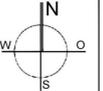
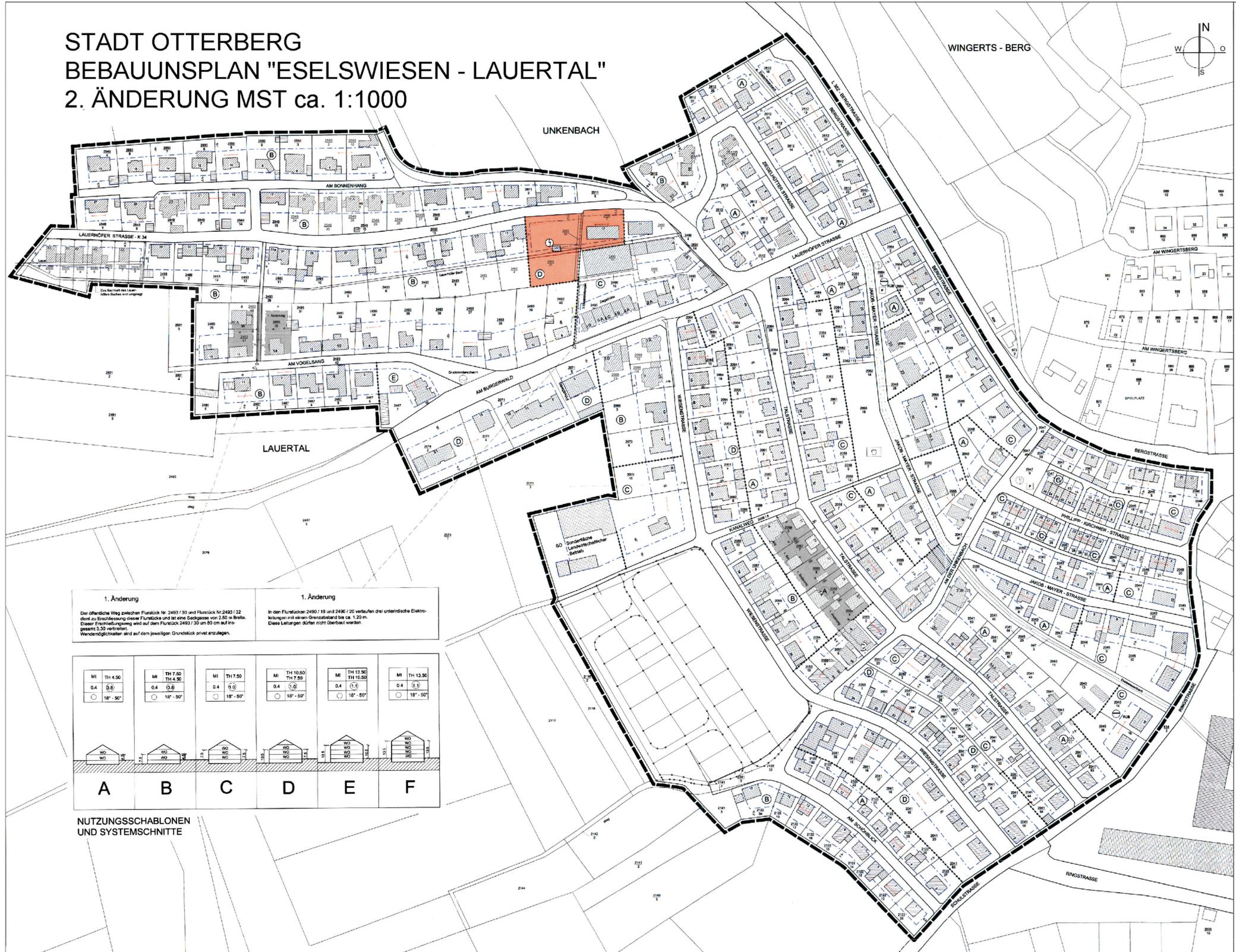


STADT OTTERBERG BEBAUUNGSPLAN "ESELSWIESEN - LAUERTAL" 2. ÄNDERUNG MST ca. 1:1000



STADT OTTERBERG BEBAUUNGSPLAN "ESELSWIESEN - LAUERTAL" 2. ÄNDERUNG 2015

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - MI Mischgebiet
 - SO Sondergebiet
 - TH Traufhöhe
 - 0,4 Geschosflächenzahl z.B. 0,5
 - 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4
- BAUWEISE**
 - offene Bauweise
 - 18° - 50° Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung z.B. 18° - 50°
 - Baugrenze
 - entfallende Baugrenze (1. und 2. Änderung)
 - Baulinie
 - unterirdische Elektroleitungen
- VERKEHRSMITTEL**
 - Strassenverkehrsflächen
 - öffentliche Parkflächen
- FLÄCHEN DER VERSORGENSANLAGEN**
 - Uniformformation
 - Regenüberlaufbecken
 - Druckmindererschicht
- GRUNDFLÄCHEN**
 - Spießplatz
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
 - Hauptfahrdichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Flurstücksgrenze und Flurstücksgrenze, z.B. 100 x 101
 - Neue Flurstücksgrenze
 - Bestehendes Flurstück
 - Bestehende Gebäude
 - Bach (Eselswiesen- u. Lauertalbach) teilweise verrohrt
 - 15- Vermahlung, z.B. 15 m
 - Klassifizierung der verschiedenen Wohngebiete mit Nutzungsschablone und Systemschnitte
 - 20kV-Freileitung: Bei einer Bebauung müssen die Mindestabstände eingehalten werden. (Flurstücks-Nr. 2493/51)
- FÜLLSCHEMA UND NUTZUNGSCHABLONE**
 - Baugestalt
 - Traufhöhe
 - Grundflächenzahl
 - Geschosflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 4 ABS. 1 DES BAUGB UND DER BAUNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung
Das Bebauungsgebiet ist als Mischgebiet gemäß der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Zusätzlich sind zwei Sondergebiete ausgewiesen.
 - Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 17 BauNVO) ist aus den Nutzungsschablonen und Systemschnitten der jeweiligen alphabetisch nummerierten Gebiete zu übernehmen. (Zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
 - Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - Die Wohngebäude sind nur zwischen vorderer und hinterer Baugrenze (in überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
 - Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 12 und 14 der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausgenommen sind Autourstellplätze (Carports), sowie bestehende Garagen und Nebenanlagen. Sie dürfen allerdings nicht erweitert werden.
 - Ausnahmen von Ziffer 1.3 und 1.4.2
Auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. Bürgersteig) im Sinne des § 9 BauNVO und den vorderen Baugrenzen sind Garagen und Stellplätze für PKW's sowie Nebenanlagen zulässig, wenn vor den Garagen noch ein Stauraum von mindestens 5,50 m verbleibt, der nicht eingefordert werden darf u. die Sicherheit u. Leichtigkeit des Fahrverkehrs gewährleistet bleibt.
- Ausnahmen:**
Einfriedungen mit entsprechenden Mülleibern sind in dieser Flächenzone ebenfalls gestattet.
- Zahl der Geschosse und Gebäudehöhen
Entsprechend den Eintragungen ist die Zahl der Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt, entweder ein-, zwei-, drei- oder viergeschossig. Dachgeschosse werden auf die Geschosshöhe nicht angerechnet.
- Bauweise (§ 9.1. Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan ist offene Bauweise festgesetzt.
- Stellung der baulichen Anlagen
Die im Plan eingetragenen Hauptfahrdichtungen sind bindend.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 Abs. 4 BauGB und § 124 LBAuO)
 - Dachneigungen
Alle Dachneigungen von 18° - 50° sind zugelassen. Erlaubte Toleranz ± 3°
 - Dachformen
Im Rahmen der Neigungsgrade (Ziffer 2.1) sind alle Dachformen gestattet. Ausnahmen:
Bei Dachformen mit verschiedenen Neigungen (z.B. bei aussergewöhnlicher Form), muss min. eine Hauptdachfläche im Rahmen der zulässigen Größe ausgegliedert werden. Für Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind alle Dachneigungen gestattet.
 - Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser sind zugelassen. Ihre Länge darf zusammengerechnet höchstens 1/2 der zugehörigen Traufbreite betragen.
 - Einfriedungen sind möglich. Sie unterliegen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

- Begründung**
- Die bisherigen Bebauungspläne "Eselswiesen-Bergstraße - Unkenbach - Ziegelhütte - Bauertal und Lauertal" werden zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Dieser neue Bebauungsplan erhält nach Beschluss des Rates der Stadt Otterberg vom 13. Oktober 1984 die Bezeichnung "Eselswiesen - Lauertal".
 - Die Vielzahl der vorangegangenen Änderungen der bisherigen Bebauungspläne führte zu Unübersichtlichkeit mit widersprüchlichen Auslegungen, Bürger, Verwaltung und Behörden waren bei der Auslegung überfordert und es war darüber hinaus die städtebauliche Entwicklung für alle Betroffenen deutlich und unmissverständlich zu ordnen. Im Zusammenhang mit dieser Neordnung wurde auch eine neuzeitliche Gestaltung und Nutzung nach dem geringsten Bauteil bzw. alte Baubestände, die gegebenenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, beseitigen und umwandeln.
 - Die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1 - 14
 1. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ESELSWIESEN
 2. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ESELSWIESEN
 3. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN
 4. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN, UNKENBACH, ZIEGELHÜTTEN, BAUERTAL
 5. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN, UNKENBACH, ZIEGELHÜTTEN, BAUERTAL
 6. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN
 7. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN
 8. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN
 9. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN
 10. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN
 11. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN, UNKENBACH, ZIEGELHÜTTEN, BAUERTAL
 12. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN, UNKENBACH, ZIEGELHÜTTEN, BAUERTAL
 13. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN, UNKENBACH, ZIEGELHÜTTEN, BAUERTAL
 14. BEBAUUNGSPLAN ÜBER DEN ZIEGELHÜTTEN

Realisierung
Alle großen Umlegungsmaßnahmen sind abgeschlossen und es entstehen keine weiteren Kosten.

- Begründung zur 1. Änderung**
Im Zuge der Neentwicklung des Bebauungsplanes ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, bei den Flurstücken Nr. 2494/4, 2495/6, 2496/6, 2497/7, 2498/8 die Baugrenze (hintere Baugrenze) auf 30 m zu erweitern. Das Änderungsergebnis erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Bürgerbeteiligung wird nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt.
- Begründung zur 2. Änderung**
Der Stadtrat beschließt gemäß § 13 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Eselswiesen - Lauertal", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren. Die Änderung umfasst gemäß Empfehlung des Bauausschusses: Für den Bereich der Flurstücknummern 2493/5 und 2493/6 wird die Baugrenze auf 5,50 m von der städtebaulichen Grundstücksneigung und die Traufhöhe auf 10,50 m festgesetzt. Der Bebauungsplaner erhält den Namen "Eselswiesen - Lauertal" 2. Änderung.
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB beschließt der Stadtrat, dass:
1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 BauGB abgesehen wird,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch Offenlage der Planunterlagen innerhalb von 2 Wochen gegeben wird,
3. den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 2 Wochen gegeben wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355), zuletzt geändert durch Artikel 520 V des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1520).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1490).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 305), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), Letzte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 29 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- Genehmigungsordnung (GeneO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 90).

Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am: 30. 08. 2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Nr. 3 l.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB
- mit Schreiben vom: 23.04. 2003
- mit Festsetzung bis zum: 23.04. 2003
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst am: 29.10. 2002
- Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am: 27.03. 2003
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte gem. § 13 Nr. 2 l.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 17.03. 2003
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit textlichen Festsetzungen und Begründung erfolgte in der Zeit von: 07.04.-07.05. 03
- Anregungen und Bedenken wurden während der öffentlichen Auslegung vorgebracht von:
- Manfred Nickel, Am Vogelsang 16, Otterberg
- Der endgültige Plan mit textlichen Festsetzungen und Begründung (nach Ingegnermäßig vorgebrachten Bedenken und Anregungen) wurde beschlossen am: 22.05. 2003
- Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom: 22.05. 2003

- Verfahrensvermerk**
- Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 l.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB 11.09.2014
 - Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB 22.01.2015
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 l.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 11.09.2014
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 22.01.2015
 - Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2015
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von 30.01.2015 bis 13.02.2015
 - Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung der Abwägung 30.04.2015
 - Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 30.04.2015
 - Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Stadtrat der Stadt Otterberg als Satzung beschlossen 30.04.2015
 - Ausfertigungsvermerk
Otterberg, den _____ (Müller) Stadbürgermeister
 - Öffentliche Bekanntmachung
Otterberg, den _____ (Müller) Stadbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Eselswiesen-Lauertal" (1. Änderung) ist abgeschlossen. Der textlichen und zeichnerischen (planerische) Inhalt stimmt mit dem Willen der Stadt Otterberg überein.
Otterberg, den _____ (Müller) Stadbürgermeister



1. Änderung		1. Änderung	
Der öffentliche Weg zwischen Flurstück Nr. 2493/30 und Flurstück Nr. 2492/32 dient zur Erschließung dieser Flurstücke und ist eine Seilbahn von 2,50 m Breite. Dieser Erschließungsweg wird auf dem Flurstück 2493/30 um 80 cm auf insgesamt 3,30 verbreitert. Mischungsschablonen sind auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen.		In den Flurstücken 2490/19 und 2490/20 verlaufen drei unterirdische Elektroleitungen mit einem Gesamtstandard bis ca. 120 m Tiefe. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden.	

MI	TH 4,50	MI	TH 7,50	MI	TH 10,50	MI	TH 13,50	MI	TH 16,50	MI	TH 19,50
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	1,0	0,4	1,0	0,4	1,0	0,4	1,0
18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°	18° - 50°

NUTZUNGSCHABLONEN UND SYSTEMSCHNITTE



BAUHERR	STADT OTTERBERG				MÄSTAB	ca. 1:1000
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "ESELSWIESEN - LAUERTAL"					
ZEICHNUNG	1. ÄNDERUNG				BLAUF NR.	1
BEARBEITET	GEZEICHNET	GEÄNDERT	GEPRÜFT			
ZEICHEN	D.W.	E.B.				
DATUM	Nov. 2002	Nov. 2002	17.12.2002			
DATEI	flz/bvb/2002/Eselswiesen/Beb_plan_eselswiesen_lauertal.dwg					
PLANUNG	ARCHITEKTURBÜRO HUBING Dipl.-Ing. Rainer Hubing Wiesenerstraße 23 a 67697 Otterberg / Pfalz Tel. 06301-2509 Fax. 06301-2574				ARCHITEKT	
BAUHERR	STADT OTTERBERG					
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "ESELSWIESEN - LAUERTAL"					
ZEICHNUNG	2. ÄNDERUNG					
PLANUNG	ARCHITEKTURBÜRO J. EIMER Hauptstraße 26 67697 Otterberg Tel.: 06301 - 2085 eimer-architektur@gmx.de				ARCHITEKT	