

BEGRÜNDUNG

Bei den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern wurde die freiwillige Baulandumlegung gewünscht. Hierbei ergaben sich folgende Änderungswünsche wie in der Planung dargestellt:
 - Ausweis von Doppelhausbebauung im süd-östlichen Planungsbereich
 - Ausweisung eines privaten Anliegerweges und somit geänderte Grundstücksaufteilung im nord-westlichen Planungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBO) und der Bauutzungsverordnung (BauVO) in der ab 01.07.87 gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Der Geltungsbereich hat die Nutzung allgemeine Wohnbaufläche (WA).
- b) Die Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Östlich der Planstraße können die Garagen 1 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.

Ausnahmen:
 Garagen sind in dieser Zone zugelassen, wenn vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,50 m ist. Dies gilt nicht für die Grundstücke östlich der Erschließungsstraße.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

- a) Die Hauptbaukörper sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (vordere und hintere Baugrenze) zu errichten. Für die Hauptbaukörper sind die Firstrichtungen zwingend vorgeschrieben.
- b) Ausnahmen von der Hauptfirstrichtung für die Hauptbaukörper können für Anbauten und Nebentrakte eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn diese sich den Hauptkörpern unterordnen, d. h. maximal 2/3 der Hauptfirstrichtung betragen.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Duldungen
 Im Zuge des Straßenbaues kommen teilweise Böschungsflächen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

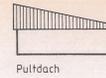
1.5 Wohneinheiten

Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pult- und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.



- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn sich die Dachneigung im Rahmen der Festsetzungen für den betreffenden Gebietsteil bewegen.

2.2 Dachneigungen

- a) Die Dachneigung beträgt maximal 48°.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

2.3 Gebäudehöhen

- a) Östlich der Planstraße
 Die vordere Traufhöhe beträgt an der Straße bzw. an dem bestehenden Gelände maximal 6,00 m. Die rückwärtige Traufhöhe beträgt maximal 3,00 m.
- b) Westlich der Planstraße
 Hier beträgt die Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m, bei zwei- und S-geschossigen Gebäuden 9,50 m bezogen auf das vorhandene Gelände gemäß Schemaschnitt.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind östlich der Planstraße nicht zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Traufhöhe betragen und diese nicht unterbrechen.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Mauern bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Soweit Stützmauern erforderlich sind, dürfen diese nur eine Höhe von 1,00 m ab OK Straße haben. Die Gesamthöhe der Einfriedung beträgt bei Sockeln 1,20 m, bei Stützmauern 1,50 m. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Orts Gemeinderat hat am 16.01.90 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 16.01.90 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 BauGB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 16.01.90 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

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

- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am in Form durchgeführt (§ 3 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 16.01.90 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom (Arbeitstag) bis einschließlich (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.90 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 BauGB).

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

- Der Orts Gemeinderat hat am 16.01.90 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit § 86 LBO).

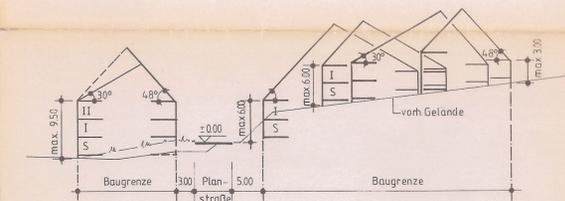
Otterberg, den 16.01.90
 Der Stadtbürgermeister
 Benhardt

7. Genehmigungs-/Anzeigevermerk (§ 11 BauGB).

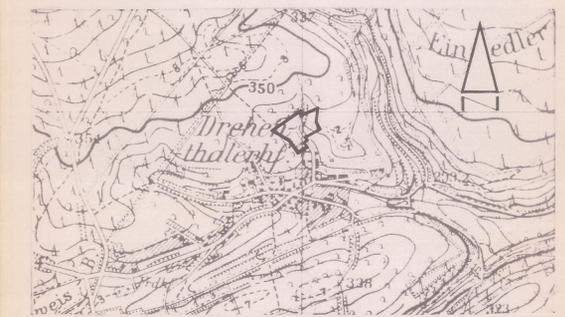
I. Fertigung
 Anzeige gem. § 11 Abs. 3 (BauGB).
 Es bestehen keine Rechtsbedenken.
 Az: 61/610-10
 Dr. Drehanthalerhof
 Kaiserslautern
 den 18. März 1992
 Kreisverwaltung
 I.A.
 Conrad
 BAUDIREKTOR

- Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich angezeigt (§ 11 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

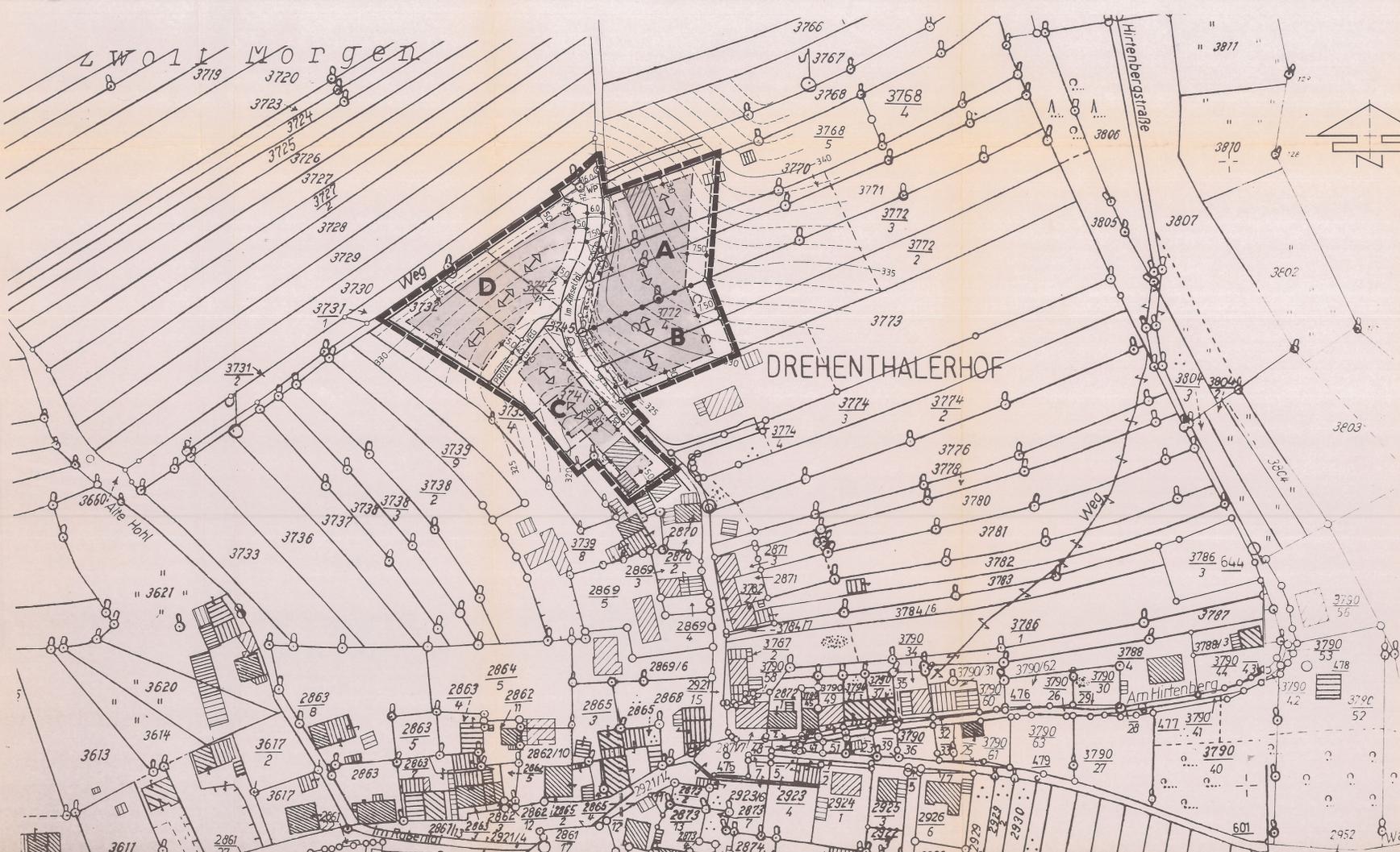
SCHEMATISCHER QUERSCHNITT
 -MÖGLICHE GEBÄUDESTELLUNG-
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:10 000



Otterberg, Ortsteil Dreenthalerhof,
 den
 Der Stadtbürgermeister



NUTZUNGSSCHABLONE

A	WA	I+S	B	WA	I+S
	GRZ	GFZ		GRZ	GFZ
	0.4	0.8		0.4	0.8
	o	30-48°		△	30-48°
C	WA	II+S	D	WA	II
	GRZ	GFZ		GRZ	GFZ
	0.4	1.0		0.4	0.8
	o	30-48°		o	30-48°

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- Baugebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Dachneigung
- WA: Allgemeines Wohngebiet
- I+S, II+S: Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse
- GRZ: Grundflächenzahl
- GFZ: Geschossflächenzahl
- o: Offene Bauweise
- △: Nur Doppelhäuser zulässig
- zB30-48°: Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücke mit Flurstücksnummer
- Stellung der geplanten Gebäude -Hauptfirstrichtung-
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Straßenverkehrsfläche ohne Bürgersteigausbau
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkplätze
- WP: Wendeplatz
- Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Maßangabe in Meter
- Baumscheibe

STADT OTTERBERG
ORTSTEIL DREENTHALERHOF
BEBAUUNGSPLAN
"IM AMSELTAL, 1.ÄNDERUNG"
M 1:1000

Zeichen	Datum	geändert:	Maßstab:	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen:			1:1000	[Signature]
bearbeitet:	Rh	Apr. 90	1:500	
gezeichnet:	Schug	Apr. 90	Blattgröße 91/70	

INGENIEURBÜRO
ASAL
 + PARTNER
 Ingenieurbüro ASAL + Partner
 Beratende Ingenieure - Kaiserslautern - Tel. (0631) 64097