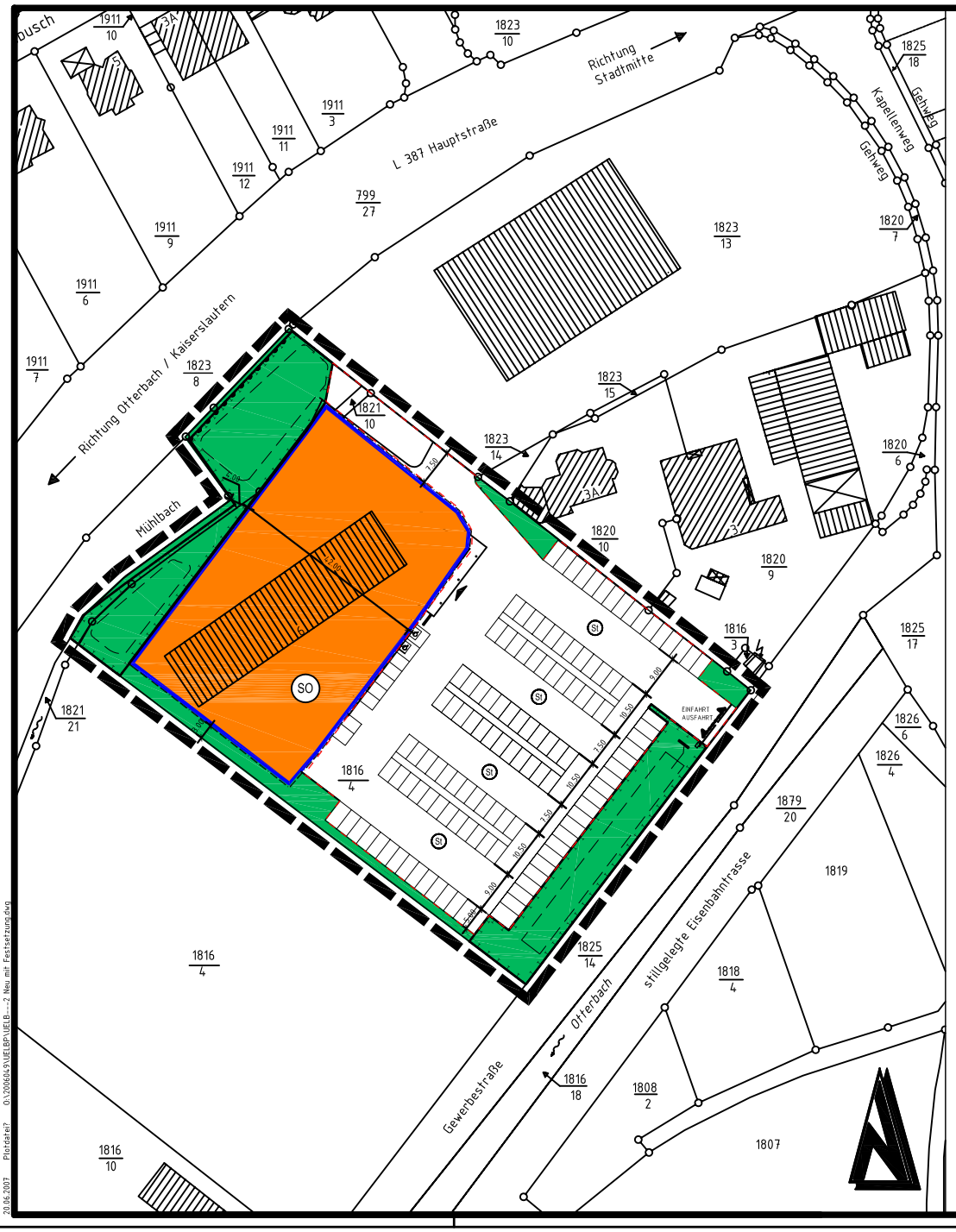
1. Änderung des Bebauungsplans „An der Geisenmühle"
(1. Erweiterung) in der Stadt Otterberg



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßigkeit
GRZ Grundflächenzahl	GF Geschoßflächen
Bauweise	Dachform Dachneigung Hauptgebäude
Traufhöhe	

SO	I
0,8	2.100m²
-	-
-	

Zelchenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

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

SO — Sondergebiet „Einzelhandel Lebensmittelmarkt"
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF 2.100m² — Geschoßflächen (§ 20 BauNVO)

GRZ 0.8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. (1) 4., 22 BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. (1) 4., 22 BauGB)

St — Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4., 22 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

private Grünflächen (Schutzgrün, Böschungsbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für RW- Bewirtschaftung

Textllche Festsetzung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet "Einzelhandel-Lebensmittelmarkt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Zulässig sind: Lebensmittelvollsortimentmarkt für nachfolgend genannte Obergrenzen bezogen auf die Bruttogeschossfläche mit 2.100 m².

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO i. V. m. § 21 BauNVO)

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt.

I.2 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche des Lebensmittelmarktes befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Stützmauern zur Herstellung der Stellplätze, Anlieferungsrampen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

I.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Ausnahmsweise können Anlagen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Überdeckungen von Abstellbereichen, Hinweisschildern und Stützmauern zur Herstellung der Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Die Ausnahmen sind nur außerhalb der Ausbauverbotszonen der L 387 (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) zulässig.

I.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sind private Stellplatzflächen und sind ausschließlich dem Lebensmittelmarkt und dessen Betrieb zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 LBauO)

Ein Mindestanteil von 0,1 der Grundstücksflächen ist von jeglicher Bodenversiegelung frei zu halten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

II.2 Dächer

Die Dachform wird als Sattel- und Walmdach festgesetzt.

Dachflächenmaterialien in einem Farbenspektrum grau bis rotbraun sind zulässig.

III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.1.1 Bepflanzung von Stellflächen und sonstigen privaten Grünflächen

Auf den Flächen für Stellplätze ist ein Laubbaum (3 ´ v, 18 – 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die privaten Grünflächen sind abwechslungsreich zu bepflanzen. Auf 50 % der Gesamtfläche ist pro 1,5 m² eine Pflanze der Artenliste 2 und auf den restlichen 50 % der Gesamtfläche sind pro 1,0 m² vier Pflanzen der Artenliste 3 zu pflanzen.

III.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m Nr. 25a BauGB)

III.2.1 Kompensationsflächen

Flächen des Flurstückes 1823/8 und die Teilflächen des ehemaligen Mühlgrabens werden, ausgehend von der Grundprägung, als "Grabenvegetation" entwickelt.

Die Parzellen werden von daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Hinweis:
Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern abzustimmen.

III.2.2 Oberflächenwasser

Hinweis:
Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist, wenn möglich als Brauchwasser zu verwenden oder direkt dem Otterbach über bestehende Leitungen zuzuführen.

III.3 Hinweise zur Bepflanzung

Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind parallel zur Bauphase spätestens in der der Bebauung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

IV. Hinweise

IV.1 Bodenfunde (prähistorische Denkmale)

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer anzuzeigen. Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff.) zu berücksichtigen. Archäologische Fundstellen sind unverzüglich dem Landesamt Weimar, von den bauausführenden Betrieben, anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalfachbehörde bereit zu halten.

IV.2 Werbeanlagen

Das Errichten von Werbeanlagen, die von der L 387 aus sichtbar sind, bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

A N H A N G

Pflanzliste

Artenliste 1:
(Hochstamm, 3 • verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, Kleinbäume)

Eiche	(Quercus x turneri 'Pseudoturneri')
Ahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Esche	(Fraxinus excelsior 'Nana')
Kastanie	(Aesculus carnea 'Briotii')

Hinweis:
Die Artenauswahl stellt ein Artenspektrum dar. Es sind auch Baumarten wählbar, die den Standortnutzungen im Stellplatzbereich besser gerecht werden. Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste 2: Heckenpflanzen und Sträucher

Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Faulbaum	(Rhamnus fragula)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Artenliste 3: Bodendecker und Kleinsträucher

Efeu	(Hedera helix)
Berberitze	(Berberis buxifolia "Nana")
Berberitze	(Berberis candidula)
Scheinquitte	(Chaenomeles lagenaria)
Kriechspindel	(Euonymus fortunei)
Fünffingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Bodendeckende Rose	(Rosa "The fairy")
Bodendeckende Rose	(Rosa "Fiona")
Bodendeckende Rose	(Rosa "Swany")
Glanzrose	(Rosa nitida)
Rote Sommerspiere	(Spirea "Anthony Waterer")

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 28 September 2005 (GVBl. I S. 387)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S.387)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. IS. 2833)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102) zuletzt gändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. IS. 1746)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Dez. 2006 (GVBl S 57)
9. Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl S. 57)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz und – Pflegegesetz (DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
11. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März. 2006 (GVBl. S. 93)
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
13. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
14. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.Juni 1970 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Verfahrensvermerke

Der Stadt- Gemeinderat am 13.07.06 gem. § 2 (1) BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 15.03.07 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Öffentlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen,nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen,die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

_____, den _____
Stadt-/ Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung und den Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

_____, den _____
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Die Gemeinde _____ hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 06.07.1998 und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

_____, den _____
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

G E N E H M I G T

_____, den _____
Im Auftrage:

A U S F E R T I G U N G

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

_____, den _____
Bürgermeister

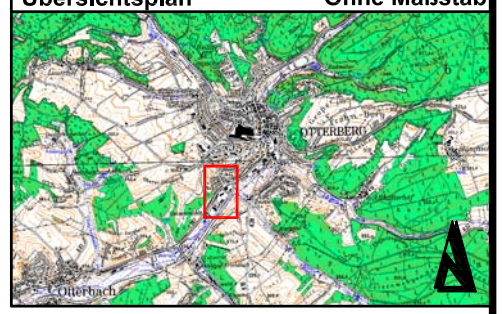
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

_____, den _____
Bürgermeister

Übersichtsplan — Ohne Maßstab



Genehmigungsfähige Planfassung

GEÄNDERT	BEARBEITET	GEPRÜFT	DATUM

BAUHERR: STADT OTTERBERG
KREIS KAISERSLAUTERN

PROJEKT BEZ: 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER GEISENMÜHLE" (1. ERWEITERUNG) IN DER STADT OTTERBERG

ZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB: 1:500

ANHANG:

	VERMESSEN	BEARBEITET	GEZEICHNET	GEPRÜFT
ZEICHEN		FR	BE	FR
DATUM		JUNI 2007	JUNI 2007	JUNI 2007

PROJEKT NR: 2006049

BLATTGRÖSSE: 1.05/0.59

BLATT NR: 1

igr.
Luitpoldstraße 60a
67 806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00
e-mail: info@igr.de

ENTWURFSVERFASSER

DATUM: JUNI 2007

20.06.2007 Plotdatei? O:\2006\6%\VUELBP\VUELB---2 Neu_mit Festsetzung.dwg