

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"OCHSENWIESEN-WINTERGÄRTEN, 1. ÄNDERUNG"**

**IN DER STADT OTTERBERG**

**aufgestellt:** 12.04.2001 (Rh/Gs/Kh)  
**ARCADIS Consult GmbH**

**geändert:** 15.05.2001 (Rh/Kh)

geändert auf der Grundlage der Planung  
von **ARCADIS Consult GmbH** vom  
15.05.2001  
durch  
**Bachtler • Böhme + Partner**  
Kaiserslautern, 17.05.2006

## **1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan Gewanne "Ochsenwiesen-Wintergärten" wurde mit Datum vom 11. Juli 1988 genehmigt.

Im Laufe der Jahre haben sich neue Besitzverhältnisse und somit neue Erschließungsmaßnahmen ergeben, die in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenwiesen-Wintergärten" dargestellt sind. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um den Planbereich B, welcher zwischenzeitlich umgelegt wurde sowie um die Planbereiche C, F und G, wo eine private Erschließungsmaßnahme von einem Bauträger durchgeführt wird.

Die Änderung selbst bezieht sich zum einen auf die Nutzung und letzten Endes auch auf die Erschließung dieser angesprochenen Gebiete. Weiterhin wurde die Erschließungsstraße (Otterstraße) neu konzipiert, zum einen in der Ausbaubreite und zum anderen in den Anschlussbereichen zur K 39 und zu der Bachstraße.

Die Nutzung wurde weitestgehend dem genehmigten Bebauungsplan angepasst.

## **2 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich entspricht mit kleineren Abweichungen dem genehmigten Bebauungsplan und umfasst somit eine Größe von ca. 11 ha.

## **3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Das Baugebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg enthalten und entspricht der vorgesehenen Nutzung.

## **4 Planungsgrundsätze und Zielsetzungen**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage zur Umsetzung vollzogen werden, mit dem Ziel, zum einen den neuen Anforderungen zur Nutzung und Erschließung und zum anderen den Auflagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, bezüglich des Abstandes der Otterstraße zum Mittelbach zu entsprechen.

Ziel der Planung ist es, durch eine kleinteiligere Parzellierung und Bebauung dieses Gebietes und eine entsprechende Erschließung eine stärker differenzierte Bebauung zu ermöglichen.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Das Baugebiet wird mit Ausnahme der Planbereiche C und D als Mischgebiet (MI) festgesetzt und entspricht somit dem Charakter des genehmigten Bebauungsplanes. In den Planbereichen C und D wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nutzung von beiden Planbereichen ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem genehmigten Bebauungsplan von 1988.

In den Planbereichen F und G ist gegenüber der ursprünglichen Planung eine geschlossene Bauweise festgelegt.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat Otterberg am 18. Dezember 2003 beschlossen, folgende Änderungen zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Wegfall eines Fußweges entlang des Mühlbaches und hierfür Festsetzung eines Uferandstreifens (Fläche nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB gemäß Planeintrag) sowie Eintragung des Gewässerrandstreifens gemäß Planfeststellungsbeschluss.
- Wegfall der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1878/2 aufgrund der hier verlaufenden 20 kV-Frei- und -kabelleitungen der Pfalzwerke AG. An Stelle der bisherigen Festsetzungen wird eine von der Bebauung freizuhalten Fläche nach § 9 Abs. 10 BauGB festgesetzt.
- Eintragung einer Kabeltrasse der Pfalzwerke AG für ein 20-kV-Kabel auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1878/2. Zur Sicherung der Trasse wird die Fläche mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet.
- Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m auf 7m,50 m Höhe speziell für das Grundstück des Forstamt Otterberg. Hierzu wurde eine neue Nutzungsschablone A1 in die Planung aufgenommen.

- Weiterführung der Baugrenze parallel zur Straßenlinie auf dem Grundstück mit der neuen Nutzungsschablone A1

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziffer 2 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestöcke, Fassadengestaltung, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Um die gestalterischen Festsetzungen (bezüglich Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Einfriedungen) zur Rechtskraft zu bringen, ist eine Gestaltungssatzung erforderlich.

## **6 Begründung der grünordnerischen Belange**

Die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Materials der Bodenklasse 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, sind die vorhandenen Fließgewässer zu schützen und die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze, Wege und Hofflächen sollen nicht vollversiegelt werden. Zulässig sind z. B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine u. ä.

Fassaden und flach geneigte Dächer sollten begrünt werden, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und das Arten- und Biotoppotential, dienen der Durchgrünung des Baugebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Um die grünordnerischen Maßnahmen zu realisieren, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren und nötigenfalls Nachbesserungen fordern.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Erschließung

Die Ausbaubreite der Otterstraße wird im Bereich des Mittelbaches von 9,00 m auf 7,00 m reduziert, um den Belangen des Gewässerschutzes (3,00 m Abstand zur Böschungsoberkante) Rechnung zu tragen. Die Erschließungsstraßen werden zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes und der Flächenversiegelung als Mischflächen ausgebildet. Durch ihre Ausweisung als verkehrsberuhigte Bereiche sollen die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt werden. Die Erschließung des Planbereiches F erfolgt mittels eines Brückenbauwerkes über den Mittelbach, im Planbereich C wird der geplante Fußweg zur besseren Erschließung zu einer Straße erweitert. Die innere Erschließung der Planbereiche C und F erfolgt seitens der Bauträger.

### 7.2 Versorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandene Wasser-, Gas und Stromversorgung angeschlossen.

### 7.3 Entwässerung

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist eine vollständige Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf den Baugrundstücken nicht möglich. Die Oberflächenwässer sind daher zum Teil über Regenwasserleitungen dem Mittelbach zuzuleiten. Sofern möglich, ist auf den Grundstücken eine Versickerung bzw. dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers durchzuführen, soweit die Gefährdung angrenzender Bebauung ausgeschlossen werden kann. Die Otterstraße wird ohne Linienentwässerung ausgeführt. Das Oberflächenwasser der Straße versickert in dem angrenzenden Uferrandstreifen.

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Die technische Ausführung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen bedarf der Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern.

Otterberg

- 7. Juli 2006

den .....



*[Signature]*  
Stadtbürgermeister –