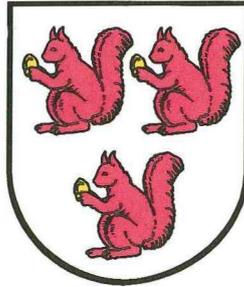


Vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB und
Gestaltungssatzung nach § 88 Abs. 6 LBauO
„Beutlermühle / Baumstraße“
in der Stadt Otterberg



I. Begründung

1. Allgemein

In der Stadt Otterberg besteht Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Um dem anstehenden Bedarf gerecht zu werden, wurden Flächen untersucht, die sich kostengünstig erschließen lassen.

Mit Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Otterberg vom 21. Januar 1999 sollte der Bereich zwischen der Beutlermühle und der Baumstraße in der Stadt Otterberg mittels Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Diese Lösung wurde durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern (Untere Landesplanungsbehörde) verworfen. Der Stadtrat fasste daraufhin den Beschluss, die Abrundungssatzung in einen vorgezogenen Bebauungsplan umzuwandeln.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Otterberg. Nordöstlich grenzt es an die Baumstraße und nordwestlich an die Beutlermühle an.

Folgende Grundstücke werden in den Geltungsbereich des vorgezogenen Bebauungsplanes "Beutlermühle/Baumstraße" einbezogen:

- Gemarkung Otterberg, Bereich "Beutlermühle / Baumstraße", Fl.St.Nr. 1601 (teilw.)
- Gemarkung Otterberg, Bereich "Beutlermühle / Baumstraße", Fl.St.Nr. 1690 (teilw.)
- Gemarkung Otterberg, Bereich "Beutlermühle / Baumstraße", Fl.St.Nr. 1692 (teilw.)
- Gemarkung Otterberg, Bereich "Beutlermühle / Baumstraße", Fl.St.Nr. 1693 (teilw.)
- Gemarkung Otterberg, Bereich "Beutlermühle / Baumstraße", Fl.St.Nr. 1694 (teilw.)

II. Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Plangebiet mit gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind max. zulässige Höchstwerte. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis max. 40 m² Grundfläche zugelassen.

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.2 festgesetzt.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0.4 festgesetzt.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es sind höchstens II (2) Vollgeschosse zulässig.

2.1.2.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 pro Grundstück beschränkt.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Vorgegeben wird eine offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden in der Planzeichnung durch vordere, rückwärtige und teilweise auch seitliche Baugrenzen bestimmt.

2.2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung (= Stellung der baulichen Anlagen) wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Auf den vom Landschaftsarchitekturbüro Evers erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag (Fassung: Februar 2000) zum vorgezogenen Bebauungsplan "Beutlermühle/Baumstraße" wird hingewiesen.

Südlich der Baugrundstücke wird ein ca. 10 m breiter Pflanzstreifen als landespflegerische Ausgleichsfläche angelegt. Dieser Pflanzstreifen verbleibt als Grundstück mit einer eigenständigen Fl.St.Nr. beim privaten Grundstückseigentümer. Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern wurde eine schriftliche Vereinbarung über die Neuanlage und Bewirtschaftung dieser landespflegerischen Ausgleichsfläche getroffen.

2.3.1 Festsetzungen zur Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt

2.3.1.1 Garagenzufahrten und Stellplätze

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätze nur auf Fahrspurbreite geschlossen befestigt werden. Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

2.3.1.2 Versickerung / Rückhaltung

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Alternativ hierzu kann das Oberflächenwasser zu dessen späteren Verwendung in Zisternen oder Gartenteichen gesammelt werden. Des Weiteren wird auf Punkt 4 -Wasserwirtschaftliche Maßnahmen- verwiesen.

2.3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.3.2.1 Anpflanzen von Feldgehölzen als freiwachsende Hecke

Entlang der Grundstücksgrenzen im südlichen und westlichen Plangebiet sind Feldgehölze zur freien Landschaft hin anzupflanzen. Die Anpflanzung ist min. zweireihig vorzunehmen. Es sind ausschließlich Gehölzarten aus der Gehölzartenliste in Mischung zu verwenden.

2.3.2.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken allgemein

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Abgrenzungsmauern oder Abgrenzungszäune sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzung hat so zu erfolgen, dass eine flächige Begrünung von min. 30 % Fläche entsteht. Es sind nur Gehölze aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

2.3.2.3 Anpflanzungen auf der landespflegerischen Ausgleichsfläche

Hier ist eine breite Feldgehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen, sowie gestreut Wildobstarten anzupflanzen.

2.3.2.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden mit einer Fläche über 20 m² sind punktweise mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind nur Gehölze aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

2.3.3 Gehölzartenliste

2.3.3.1 Sträucher und leichte Heister in der Anzuchtform als Junggehölze

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei min. sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind.

Botanische Bezeichnung:

Deutsche Bezeichnung:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.3.3.2 Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Abgrenzungen, Einfriedungen, Mauern und Fassaden

Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt.

<u>Botanische Bezeichnung:</u>	<u>Deutsche Bezeichnung:</u>
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis x	Nicht züchterisch beeinflusste Waldrebenarten
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera x	Schlingende Geißblattarten
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Rosa x	Kletterrosenarten
Vitis hybr.	Weintraube

2.3.3.3 Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Bei den gereihten Gehölzpflanzungen sind die höher werdenden Arten min. als zweimal verschulte Heister zu pflanzen. Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen. In gereihten Gehölzanpflanzungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO):

3.1 Gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 18° und 48°.

3.1.2 Dachformen

Es sind alle Dachformen im Rahmen der zugelassenen Dachneigung zulässig. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen werden zugelassen, wenn die Dachneigung der der Straße zugewandten Dachfläche den Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht.

3.2 Gestalterische Anforderungen an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätze nur auf Fahrspurbreite geschlossen befestigt werden.

Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen zu befestigen.

Die grünordnerischen Maßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Bezug des Gebäudes fertiggestellt sein.

4. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für die Wasserwirtschaft; § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

Oberflächenentwässerung - Versickerungsgebot

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Bei der Regenwasserbewirtschaftung hat die dezentrale Versickerung und flächenhafte Rückhaltung höchste Priorität.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind dezentrale Rückhaltmaßnahmen (Zisternen, Teiche, etc.) und/oder breitflächige Versickerungen vorzusehen. Die Überschusswässer der Privatgrundstücke sind rückwärtig auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke abzuleiten.

Zur Sicherung der Aufnahme des Oberflächenwassers auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücken wird im Rahmen der Baulandumlegung eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Kanalwerkes der Verbandsgemeinde Otterberg erfolgen.

Nähere Einzelheiten zur Oberflächenentwässerung sind dem, durch das Ingenieurbüro ARCADIS ASAL erstellten, Entwässerungskonzept zu entnehmen.

5. Hinweise

- 5.1 Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- 5.2 Falls erforderlich ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- 5.3 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschichten und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- 5.4 Zur Erreichbarkeit des Grundstückes Fl.St.Nr. 1691 wird, entsprechend der Plandarstellung, zwischen den derzeitigen Grundstücken Fl.St.Nr. 1692 und 1693 ein Wirtschaftsweg (von ca. 3 m breite, mit einer trompetenförmigen Anbindung an die Baumstraße) angelegt.
- 5.5 Die Breite des Verbindungsweges zwischen Baumstraße und Beutlermühle wird auf 5 m in südlicher Richtung ausgedehnt.
- 5.6 Nordwestlich des Baugebietes befindet sich, mit einem Mindestabstand von ca. 25m zum Baugebiet, der Land-/Getreidehandel „Pfleger“. Während der Erntezeit ist mit von dort ausgehenden Emissionen zu rechnen.

6. Verfahrensvermerke

- | | | |
|------|---|-------------------------------|
| 6.1 | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am | 21.01.1999 |
| 6.2 | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am | 31.03.1999 |
| 6.3 | Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom | 12.04. bis 26.04.1999 |
| 6.4 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | |
| | • mit Schreiben vom | 15.03.1999 |
| | • mit Fristsetzung bis zum | 26.04.1999 |
| 6.5 | Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 1 BauGB | |
| | • mit Schreiben vom | 30.11.2000 |
| | • mit Fristsetzung bis zum | 08.01.2001 |
| 6.6 | Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst am | 23.11.2000 |
| 6.7 | Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am | 07.12.2000 |
| 6.8 | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom | 30.11.2000 |
| 6.9 | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit erfolgte in der Zeit vom | 15.12. 2000
bis 15.01.2001 |
| 6.10 | Der endgültige Plan mit textlichen Festsetzungen und Begründung wurde beschlossen am | 10.12.2002 |
| 6.11 | Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am | 10.12.2002 |

Die ordnungsgemäße Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird hiermit bestätigt.

Otterberg, den 27. Jan. 2003

(Wasser)
Stadtbürgermeister

Kuschner

- 6.12 Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 2 BauGB

- 6.13 Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Otterberg, den - 3. April 2003

(Wasser)
Stadtbürgermeister

- 6.14 Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
- 6.15 Mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

17. April 2003

Otterberg, den 23. April 2003

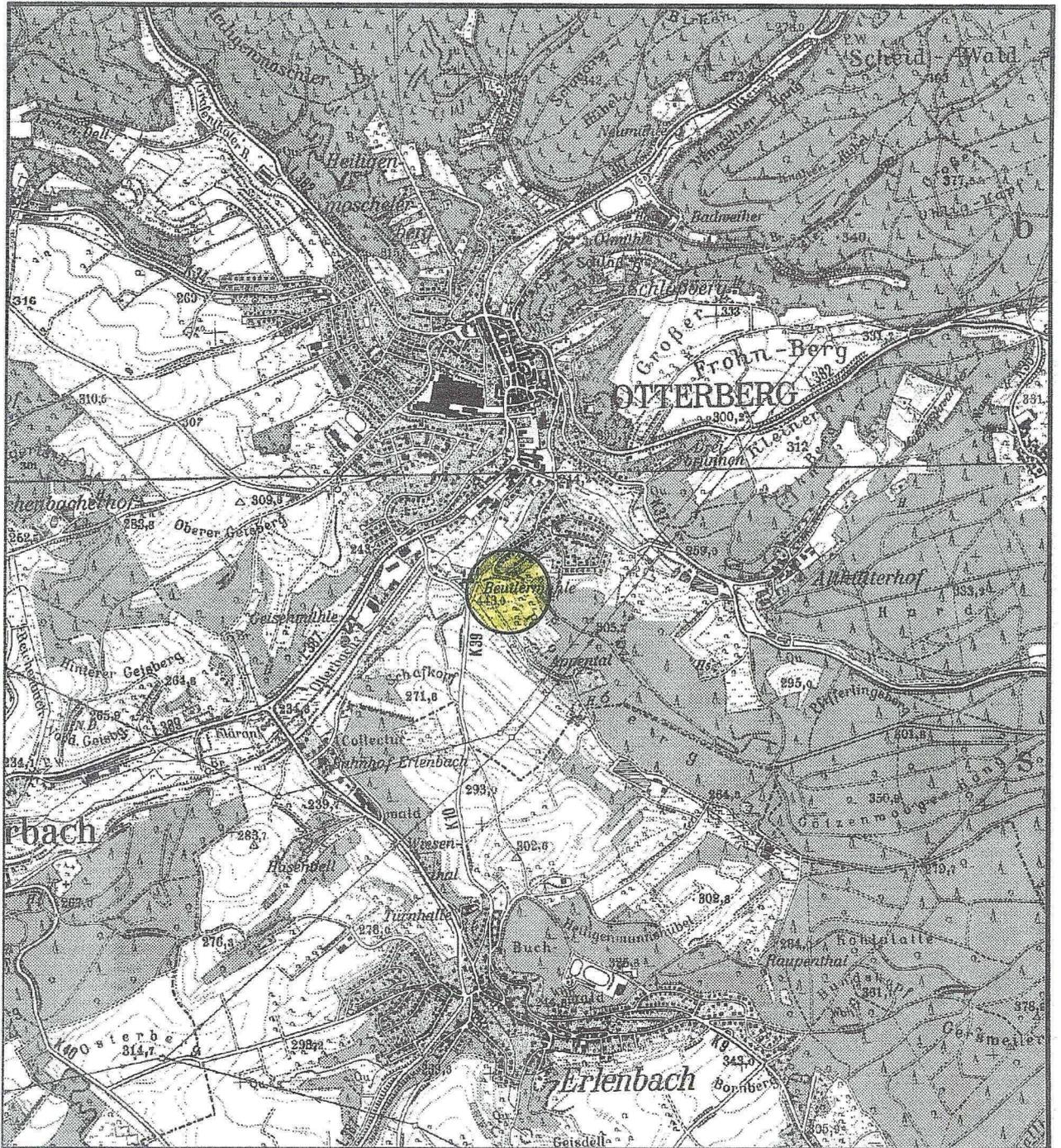




(Wasser)
Stadtbürgermeister

Übersichtslageplan

zum vorgezogenen Bebauungsplan „Beutlermühle/Baumstraße“

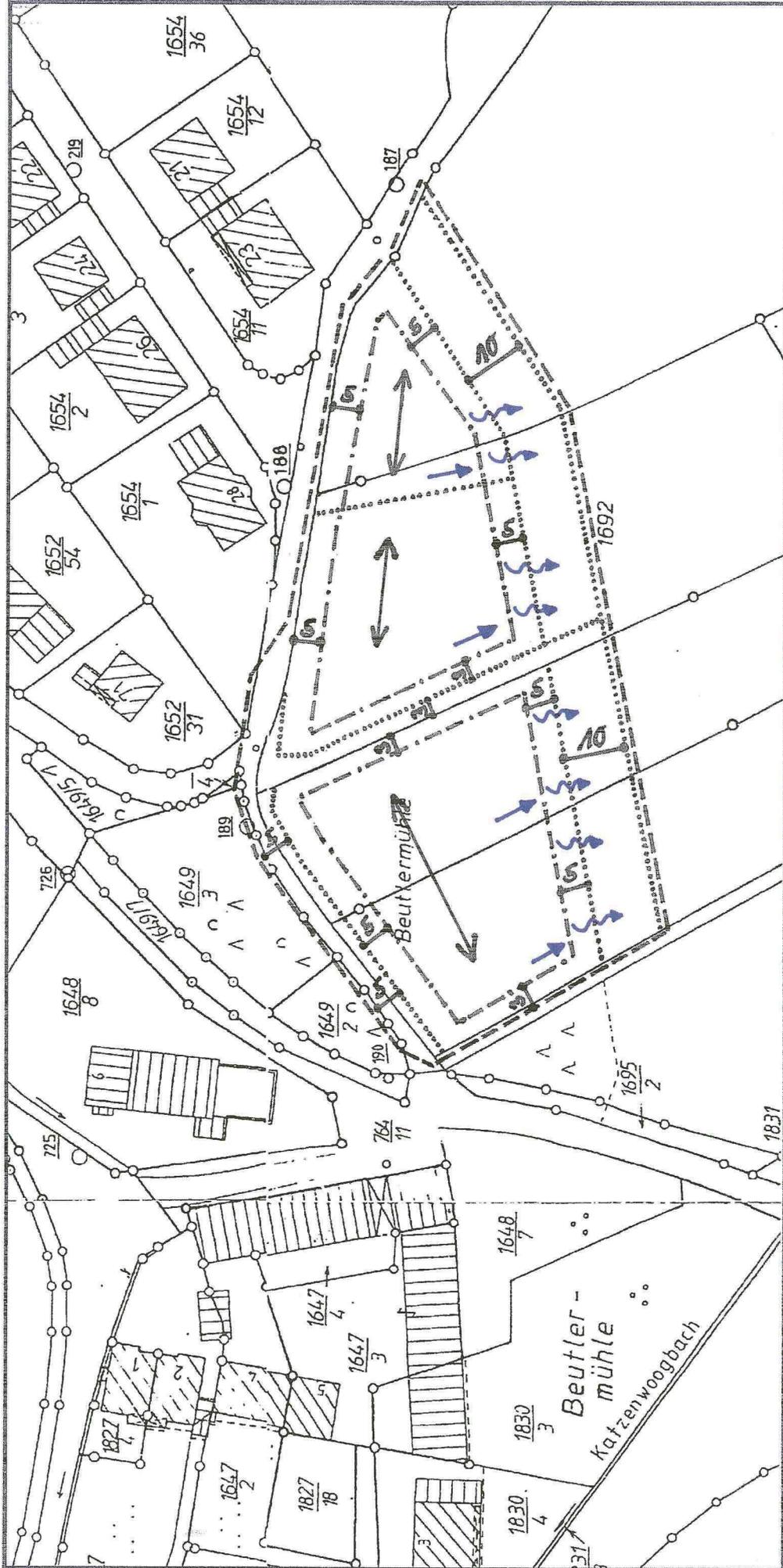


Auszug aus TK Blatt 6512 Kaiserslautern

Maßstab: 1 : 25 000



Lageplan zum vorgezogenen Bebauungsplan „Beutlermühle / Baumstraße“



WR	
GRZ	GFZ
0.2	0.4

	18° - 48°
--	-----------

Maßstab: 1 : 1000

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN



Art der baulichen Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

WR

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

II

Zulässiges Höchstmass der Vollgeschosse

GRZ 0.2

Grundflächenzahl

GFZ 0.4

Geschossflächenzahl

o

Offene Bauweise

E

Nur Einzelhäuser zulässig !



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorgezogenen Bebauungsplanes



Baugrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Hauptfirstrichtung



Regenwasser-Hausanschluss



breitflächige Versickerung