

ERLÄUTERUNGSBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"AUF DEN WINGERTEN"


2. ÄNDERUNG

GEMEINDE OLSBRÜCKEN

Aufgestellt:

Homburg, 27. März 2013 KS/uh

ARGE



anja welle
dipl. Ing. (fh)
innenarchitektin
bdia / aks / ak fh-pf

goethestr.4
t. 06841 1878953
f. 06841 1878954

66424 homburg
m. 0171 1786951
welle@anjawelle.com

DIPL. - ING. PETER GLASER
Landschaftsarchitekt BDLA

Mainzer Straße 33
66424 Homburg-Saar
Tel. 0 68 41 / 6 38 88

Internet: www.p-glaser.de
e-mail: info@la-glaser.de
Fax: 0 68 41 / 6 80 55



Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Olsbrücken hat am 08.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf den Wingerten" - 2. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist die Fortführung (2. Änderung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf den Wingerten" - 1. Änderung vom 23.06.1988.

Da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die 2. Änderung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Durch Beschluss des Ortsgemeinderates Olsbrücken vom 08.08.2012 wird gemäß § 13 (2)

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 14 Tagen gegeben,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 14 Tagen gegeben.

Änderung des Bebauungsplanes "Auf den Wingerten"

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf den Wingerten" betrifft das Baugrundstück "Auf den Wingerten" Nr. 17, Flurstück 1784/4 im Westen des Plangeltungsbereiches.

Die 2. Änderung umfasst:

- Die Verschiebung (Erweiterung) des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstücks 1784/4 ("Auf den Wingerten" Nr. 17) um 5,00 m in südlicher Richtung.
- Die Verschiebung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a um 5,00 m nach Süden.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.1988 betreffend das Flurstück 1784/4 bleiben unverändert bestehen.



Bild 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf den Wingerten" 1. Änderung vom 23.06.1988



Bild 2: 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf den Wingerten"

Begründung der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf den Wingerten" hat die Gleichbehandlung aller Anlieger südlich der Straße "Auf den Wingerten" zum Ziel.

Das Baugrundstück "Auf den Wingerten" Nr. 17 (Flurstück 1784/4) weist als einziges Baugrundstück im rückwärtigen Teil eine Tiefe von 5,00 m auf. Alle übrigen Grundstücke südlich der Straße "Auf den Wingerten" weisen eine Tiefe von 10,00 m, angrenzend an die überbaubare Fläche auf.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt auch für das Flurstück 1784/4 die gleiche Grundstückstiefe von 10,00 m fest.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäß § 4 BauNVO gemäß Planeintrag

DORFGEBIET (MD) gemäß § 5 BauNVO gemäß Planeintrag

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für den mit "B" gekennzeichneten Bereich Z=II, d.h. zwei Vollgeschosse.

Für die mit "A" gekennzeichneten Bereiche wird die Geschossigkeit durch die Traufhöhenfestsetzungen (vgl. Punkt 2.0) begrenzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zuzüglich einer Einliegerwohnung von max. 50 m² zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO wie folgt festgelegt:

In den mit "A" und "B" bezeichneten Gebieten als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2). Hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragene Hauptfirstrichtung ist als zwingende Festsetzung verbindlich und kennzeichnet gleichzeitig die Gebäudeachse.

1.4 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m².

1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5.2 Die notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor jeder Garage ist ein Stellplatz als Stauraum von 5,00 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fußgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.7.1 Pflanzbindungen für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung).

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind großkronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume anzupflanzen (Pflanzgebot), zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzichtsform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel II dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.7.2 Pflanzbindungen für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen.

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen der öffentlichen Straßen und Wege sind heimische Hecken oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen, Haselnuss.

1.8 Die Sichtflächen sind von Bebauung und strauchartigen Anpflanzungen höher als 1,00 m freizuhalten.

1.9 Sonstiges

Das im Plan als zu beseitigendes dargestellte Gebäude soll im Rahmen der Umgestaltung der Einmündung Bachstraße in die Wörsbacher Straße zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse abgerissen werden.

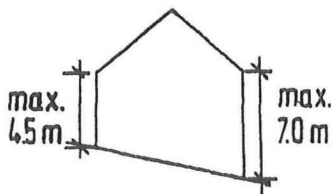
2.0 Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhe der Gebäudeaußenwand darf höchstens betragen:

- hangseitig 4,50 m
- talseitig 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



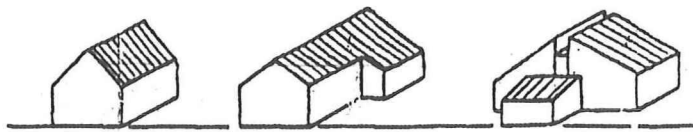
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Einfriedungen und die Gestaltung der Grün- und Freiflächen (§ 123 Abs. 1 LBauO vom 20.07.1982 GVBL. S. 264) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf den Wingerten".

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Ebenfalls zulässig sind Walmdächer und aus Pulldächern zusammengesetzte Dächer.



Die Hauptfirstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Flächdächer sind grundsätzlich unzulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist im Bereich "A" auf 35° bis 45° (alte Teilung) festgesetzt. Für das Gebiet "B" wird die zulässige Dachneigung auf 35°-45° festgesetzt.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind nur tonrote bis rötlich braune Ziegel. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

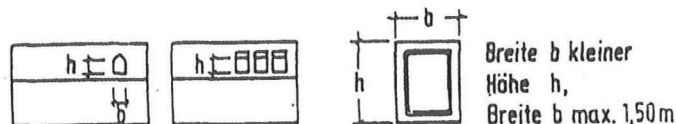
1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm zwischen Rohbauwand und Dachbalkenende betragen. Der Dachüberstand am Ortgang darf - gemessen von Außenkante Dachüberstand bis zur massiven Giebelwand - zwischen 20 und 40 cm liegen.

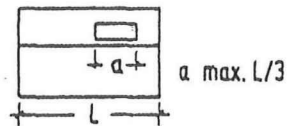
Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

1.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.



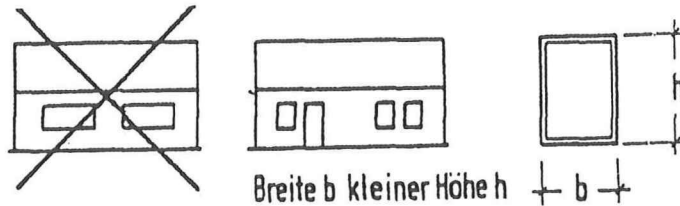
Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Größe von 1/3 der Länge des Daches zulässig.



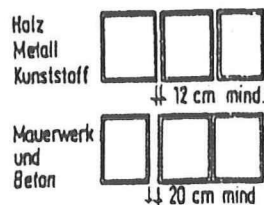
1.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

1.2.1 Fensteröffnungen zum öffentlichen Straßenraum

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen.



Breitere Fensteröffnungen sind durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.



Rahmenhölzer und Pfeiler sollen der Konstruktion entsprechende Querschnitte aufweisen, d.h. bei Holzkonstruktionen eine Stärke von mindestens 12 cm bei Mauerwerk oder Beton mindestens 20 cm.

1.2.2 Folgende Materialien sind für Außenwände zulässig

- Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien, sowie Mineralfarben

Folgende Materialien sind für Außenwände unzulässig

- Materialien mit glänzender Oberfläche
wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels.
- Kunststoff-, Asbest-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen, sowie Verkleidungen aus Kunststeinplatten oder ortsuntypischen Natursteinplatten.
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Straßenraum

1.2.3 Farbgestaltung der Fassaden

Zulässig sind folgende Fassadenfarben:

- gebrochene Weißtöne
- gedeckte Erdfarben
- Pastellfarben

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 4/5 und 7 LBauO) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf den Wingerten"

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden - als Ziergarten anzulegen und instandzuhalten.

2.1.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Betula verrucosa	Weißbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Quercus pedunculata	Stieleiche/Sommereiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia euchlora	Krimlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia	Holländische Linde
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Gefüllt blühende Rosskastanie
Platanus x acerifolia	Platane
<i>Ulmus hollandica 'Commelin'</i>	Ulme
<i>Ulmus hollandica 'Groeneveld'</i>	Ulme
Fagus sylvatica	Rotbuche

Strauchartige Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
Buddleja davidii (in Sorten)	Sommerflieder
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Syringa (in Sorten)	Flieder
Viburnum (in Sorten)	Schneeball
Viburnum opulus 'Sterile'	
Viburnum plicatum	
Viburnum plicatum 'Mariesii'	
Forsythia (in Sorten)	Forsythie

Hecken und Sträucher		geschnitten	ungeschnitten
Berberis (in Sorten)	Berberitzen	X	X
Ligustrum vulgare	Liguster	X	
Acer campestre	Feldahorn		X
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X

2.1.3 Standplätze für Abfalleimer, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO).

2.2 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitigen eingewachsenen Knotengeflecht (Maschendraht) zulässig. Ausgenommen sind notwendige Stützmauern.

Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsicht und Wind mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein - oder verputzt - als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

Stützmauern zum Straßenraum bei hangseitigen Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind als Natursteinmauer oder mit Naturstein verkleidete Betonmauern zulässig. Mauern aus anderen Materialien sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Unzulässig sind Stützmauern in Waschbeton. Böschungen dürfen nicht mit Rasensteinen belegt werden.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) · Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. 2011, S.47)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur- und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG**) in der Fassung des Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S.387) zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz und -pflegegesetz - DSchPflG -**) Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, (GVBl. S. 301)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178) · Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass Rhld.-Pf.), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. 2009, S.280).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 02.08.2005, S.302), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)