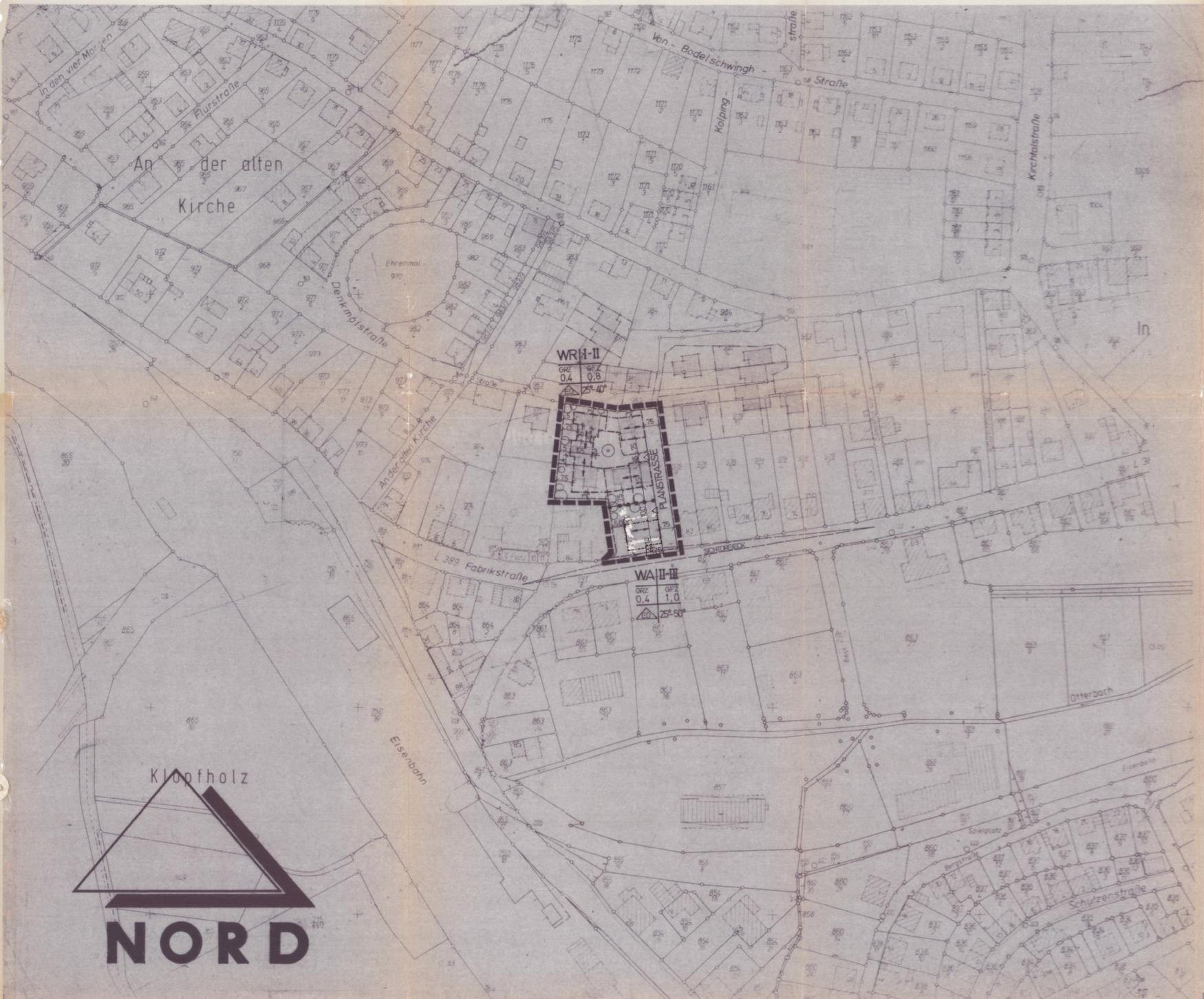


GEMEINDE OTTERBACH

BEBAUUNGSPLAN „POSTÄCKER“ TEIL I



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Rechtsgrundlage: BBAUG, BAUNVO, LBAUG, PLANZVO

	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
	Bauweise	Dachneigung
WR	Reines Wohngebiet	
WA	Allgemeines Wohngebiet	
I, II, III	Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse	
GRZ	Grundflächenzahl	
GRZ	Geschöflächenzahl	
o	Offene Bauweise	
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	
25-47,50	Dachneigung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Baugrenze	
	Stellung der geplanten Gebäude, Angabe der Hauptfirstrichtung	
	Bestehende Hauptgebäude	
	Bestehende Nebengebäude	
	Bestehende Grundstücke mit Flurnummern	
	Bestehende Grundstücksgrenzen	
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
	Bemaßte Straßenverkehrsfläche	
	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBAUG)	
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBAUG)	
	Sichtdreieck: Von jeglicher Bepflanzung und sichtbehindernder Einfriedung freizuhalten	
	Verbindliche Grundstückszufahrt	

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines
Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde Otterbach ihrer Verpflichtung nach, Bauland vorzuhalten. Das Gelände der Gärtnerei Stromberger wird durch die vorgesehene Bebauung, wie auch auf dem Modell im Maßstab 1:100 ersichtlich, durch eine Stichstraße die 7,50 m breit ist und an der südlichen Grundstücksgrenze entlang führt, an die Konrad-Adenauer-Straße angeschlossen. Diese Stichstraße macht es möglich, das Gebiet der Postäcker ebenfalls an die Konrad-Adenauer-Str. anzuschließen bzw. mit den erforderlichen Versorgungseinrichtungen zu versehen.

1.2 Planungsziel
Ziel der Planung ist es, eine geringfügige Verdichtung der Bebauung, im Dorfcharakter zu erreichen.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird von der Konrad-Adenauer-Straße über die Stichstraße an der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Die hintere Bebauung der 6 Einfamilienhäuser wird über den innenliegenden Innenhof als gemeinsame Grundstücksfläche und über die Stichstraße erschlossen. Das Vordergebäude an der Konrad-Adenauer-Straße kann sowohl direkt oder von der Stichstraße erschlossen werden.

3. Flächengröße

Das Grundstück umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2.800 qm einschließlich der Stichstraße. Die Stichstraße wird in den Gemeindebesitz übergehen. Es entstehen 6 Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich und 1 Sechsfamilienhaus an der Konrad-Adenauer-Straße.

4. Flächennutzungsplan

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

5. Ordnung des Grund und Bodens

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
a) Eine Umlegung des Planungsgebietes ist nicht notwendig da das gesamte Planungsgebiet zusammenhängend einem Besitzer gehört.
b) Die Stichstraße mit 7,50 m Breite und 72 m Länge geht in Besitz der Gemeinde über und versorgt die Wohnanlage und das Gebiet der Postäcker mit allen Versorgungseinrichtungen.

6. Kosten der Erschließung

Die Gemeinde wird die zukünftige Stichstraße als gepflasterten Wohnweg mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen herrichten und umlegen. Die Kosten werden auf die jeweiligen Anlieger umgelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBAUG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BaunVO-)

Rechtsgrundlage: BBAUG, BAUNVO, LBAUG, PLANZVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschödig bis maximal 50 qm Grundfläche zugelassen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 1.2. Überbaubare Grundstücksflächen**
a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden.
b) Auf dem in Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen ist.
c) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 14 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3. Stellung der baulichen Anlagen**
a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBAUG).

1.4. Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschödig Gebäuden, maximal 4,00 m und bei zweigeschödig Gebäuden, maximal 7,00 m. Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

1.5. Grünordnerische Maßnahmen

Bei der Anlegung öffentlicher und privater Pflanzungen nach den Pflanzgeboten sind einheimische Bäume, wie Birke, Harleibuche, Ahorn sowie Bodendecker zu verwenden. Im Bereich der Anschlußbeschränkungen darf die Bepflanzung maximal 1,50 m hoch sein. Im Zuge des Bürgersteigausbaues der im Straßenbelag integriert ist, werden punktuell - mindestens pro 100 qm Bürgersteigfläche - ein hochstämmiger Baum oder Bodendecker angepflanzt. Die Kosten der Pflanzungen gehen in die Erschließungskosten ein. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. BBAUG und § 1 der Achten Landesverordnung vom 04.02.1969 -GVBl. S. 78- i.V. mit §§ 129 Abs. 4 und 124 der Landesbauordnung -LBAUG-)

2.1. Dachformen

a) Außer reinen Pultdächern 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 sind zugelassen, soweit sie den Forderungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2. Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden. (§ 31 Abs. 1 BBAUG).
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Kohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Traufbreite betragen.

2.4. Äußere Gestaltung

Hausgruppen sind als Einheit in Dachform, Neigung und Dachdeckung zu gestalten.

2.5. Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 0,90 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände, nicht überschreiten. Bis 1,80 m Höhe können Sichtschutzzäune (Holzausführung) in Verbindung mit Heckenbepflanzung angebracht werden.
Ausnahme: Fläche in Sichtdreieck (siehe Zeichenerklärung).

Otterbach, den 15. Juli 1985



Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat am 05.12.84... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAUG).
- Der Beschluß diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.12.84... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 3 BBAUG).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 14.01.85... bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 3 BBAUG).
Keine... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfungen wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben mit Schreiben vom... mitgeteilt.
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am... in Form der öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 2a Abs. 1.2 und 3 BBAUG).
Der Gemeinderat hat am 14.03.85... die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBAUG).
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 26.05.85... (Arbeitstag) bis einschließlich 04.07.85... (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBAUG).
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.05.85... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBAUG).
Die nach § 2 Abs. 5 BBAUG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.85... von der Auslegung benachrichtigt (§ 2a Abs. 6 Satz 3 BBAUG).
Während der Auslegung gingen keine 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 (§ 2a Abs. 6 Satz 4 BBAUG).
- Der Gemeinderat hat am 14.07.85... diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBAUG).
Otterbach, den 15. Juli 1985
Ortsbürgermeister
- Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAUG i. V. mit § 147 Abs. 3 BBAUG).

I. Fertigung Genehmigt

mit Verfg. vom 20.08.1985

61-610-13 Ka-Otterbach

Kaiserslautern

den 20.08.1985

Kreisverwaltung

Kaiserslautern

OBERBAURAT

Postäcker

Die öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung ist Stadt- u. Landratsamt Otterbach am 01.09.85 u.