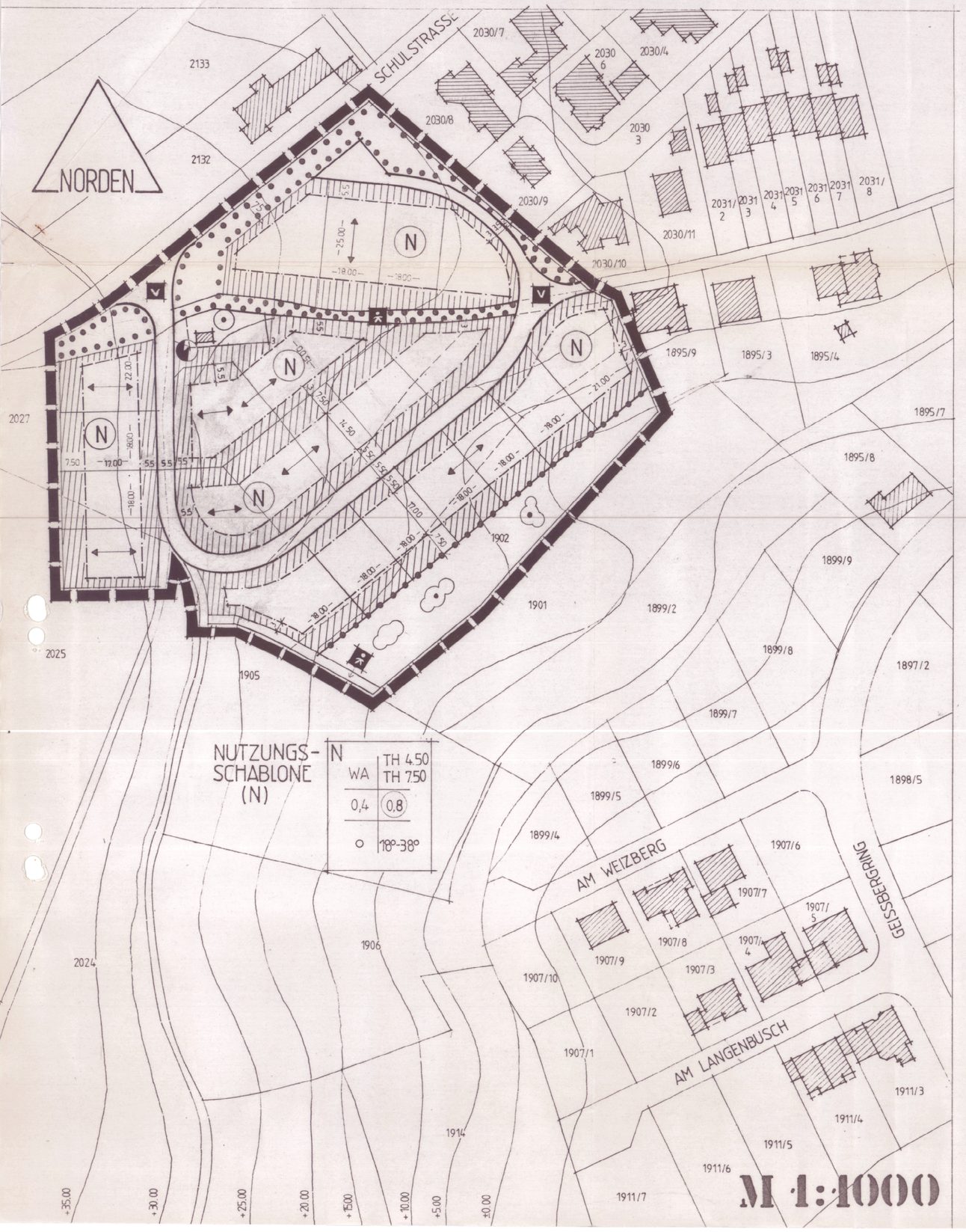
Erweiterung des Bebauungsplanes Gärtenich-Langenbusch



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

TH — Traufhöhe 4.50 m / Traufhöhe 7.50 m

0,4 — Grundflächenzahl, z.B. 0,4 als Höchstgrenze

(0,8) — Geschoßflächenzahl, z.B. 0,8 als Höchstgrenze

2. BAUWEISE

○ — Offene Bauweise

18° 38° — Dachneigung, mit Mindest- und Maximalneigung, z. B. 18° - 38°

---- — Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

3. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Gehweg als Fußgängerbereich, nicht befahrbar

V — Verkehrsberuhigter Bereich

4. FLÄCHEN DER VERSORGUNGSANLAGEN

Umformerstation der Telekom

5. GRÜNFLÄCHEN

Parkanlage

Erhaltung Einzelbaum

Erhaltung des bestehendes Feldgehölzes

Anpflanzung von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öff. Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - öff. Flächen

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Hauptfirstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1234 — Vorhandenes Flurstück

Neues Flurstück

Bestehendes Gebäude

Höhenlinie

7. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

1 Baugebietsart
2 Traufhöhe
3 Grundflächenzahl
4 Geschoßflächenzahl
5 Bauweise
6 Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
die Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz und das
Landespflegegesetz (LPflG)

Diese Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letzten gültigen Form.

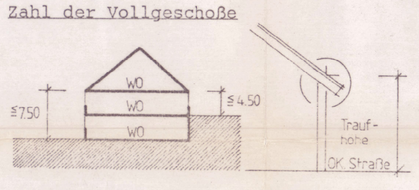
1.0.0.0. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs.1 des BauGB und BauNVO)

1.1.0.0. Bauliche Nutzung

1.1.1.0. Art der baul.Nutzung Maß der baul.Nutzung (§ 1 bis 21a BauNVO)

Baugebiet	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	0,4	0,8

1.1.2.0. Zahl der Vollgeschoße



Die Traufhöhe wird als Maximalhöhe über dem natürlichen Gelände gemäß obigen Zeichnungen festgesetzt. Sie ist berg- und talseitig zu bemessen (max. 4.50 m und 7.50 m). Gleichzeitig wird festgesetzt, daß die talseitige Traufhöhe die bergseitige nicht überschreiten darf. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante der Straßenhöhe der Grundstücksmitte.

1.1.3.0. Bauweise
§ 9, Abs. 1, Nr. 1b des BauGB sowie § 22 der BauNVO

Entsprechend den Einschreibungen im Plan ist offene Bauweise festgesetzt.

1.1.4.0. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1b des BauGB)

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.1.5.0. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

1.1.6.0. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.1.6.1. Die Wohngebäude sind nur zwischen vorderer und hinterer Baugrenze (= überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

1.1.6.2. Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §12 und §14 BauBNV sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausgenommen sind Autounterstellplätze (Carports).

1.6.0.0. **Oberflächenentwässerung - Versickerungsgebot**
Die Grundstückseigentümer müssen für die Oberflächenentwässerung auf ihren Grundstücken private Vorsorgemaßnahmen treffen.

1.3.0.0. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a des BauGB)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind die vorhandenen Gehölzflächen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

1.4.0.0. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a des BauGB)

An den bezeichneten öffentlichen Stellen und Flächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen.

1.5.0.0. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs.6 des BauGB)

Im öffentlichen Bereich des oberen Abschlusses des Bebauungsgebietes (Schulstraße) ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die bestehende Bepflanzung als Lärmschutzpflanzung mit einer Breite von 7.50 m zu erhalten. Die Pflanzungen dürfen durch Schnitt nicht in ihrer natürlichen Wuchshöhe und Ausladung verändert werden.

2.0.0.0. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1.0.0. Dachformen

Im Rahmen der Neigungsgrade (18°-38°) sind alle Dachformen gestattet.

Ausnahmen:
Bei Dachneigungen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. ausermittiger First), muß mind. eine Hauptdachfläche im Rahmen der zulässigen Grade ausgebildet werden. Für Garage oder sonstige Nebenanlagen sind alle Dachneigungen gestattet.

Dachaufbauten , Gaupen und Zwerchhäuser sind zugelassen. Ihre Länge darf zusammengerechnet höchstens 1/2 der zugehörigen Traufseite betragen.

2.2.0.0. Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als Holz- oder Stahlzäune auszuführen. Sie dürfen auf einer Betonmauer von bis zu 50 cm Höhe errichtet werden und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Anstelle der Holz- oder Stahleinfriedungen können dichtwachsene, winterfeste Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Als Sicherung gegen den Gehweg sind Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen.

Die Übersichtlichkeit für den Fahrverkehr darf nicht beeinträchtigt werden.

BEGRÜNDUNG

Allgemeines u. Geltungsbereich

Mit dem neuen Baugebiet wird der Bebauungsplan Gärtenich-Langenbusch abgerundet.

Diese Erweiterung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ziel und Zweck

Es wird eine harmonische Einbindung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur angestrebt , mit besonderer Rücksicht auf Topographie und Landschaft , sowie die Belange der Landespflege.

Mit diesem Bebauungsplan soll dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung der Stadt Otterberg Rechnung getragen werden.

Auswirkungen

Das Bauen in der vorgesehenden Art und Weise hat aus den ausgeführten Gründen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstuktur und Landschaft.

Realisierung

Die Schaffung der neuen Grundstücke erfolgt durch eine Grenzregelung nach BauGB §80 ff.

Die Stadt Otterberg beabsichtigt ,die Erschließungmaßnahmen möglichst schnell zu realisieren .

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2, Abs. 1 BauGB — 20.02.98
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes gem. § 2, Abs. 1 BauGB — 22.03.98
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerteiligung) gem. § 3, Abs. 1 des BauGB — von 30.08.93 bis 13.09.93 und von 15.08.94 bis 29.08.94
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB — von 03.11.94 bis 27.01.95
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3, Abs. 2 des BauGB — 13.06.95
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB — 13.06.95
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB — 18.01.96
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3, Abs. 2 BauGB — 19.12.95
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3, Abs. 2 BauGB — von 25.01.96 bis 25.02.96
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3, Abs. 2 des BauGB — ———
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3, Abs. 2 des BauGB — ———
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Otterberg als Satzung beschlossen.

Otterberg, den 17.09.98

Stadtbürgermeister

Fertigung
Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az:
Kaiserslautern
den 22. Feb. 1999
Kreisverwaltung
i.A.

13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11, Abs. 1 BauGB — 29. Juni 1999

14. Erklärung der Kreisverwaltung Kaiserslautern,

15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Otterberg, den 29. Juni 1999

16. Ausfertigungsvermerk:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische (planerische) Inhalt stimmt mit dem Willen der ~~Verbandsgemeinde~~ Stadt Otterberg überein.

Otterberg, den 29. Juni 1999

Stadtbürgermeister