

Stadt Otterberg Bebauungsplan „Gärtenich – Langenbusch“ – 6. Änderung

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

	Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
	Sondergebiet (§ 11 Bau NVO) Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Zahl der Vollgeschosse zwingend (Beispiel)
IV / V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (Beispiel)
IS	Sockelgeschoss zusätzlich
	Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	offene Bauweise – nur Hausgruppen zulässig
18°-38°	Dachneigung
	Baugrenze
	aufzuhebende Baugrenze

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

	Baugrundstück für Kindergarten
--	--------------------------------

5. Verkehrsflächen

	Gehweg
	Fahrbahn (Bei Wohnsammelstrasse mit Parkspur)
	Gehweg befahrbar
	Zufahrtsverbot
ZF	Zufahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen

	Umformerstation Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
	Elektrische Hochspannungsfreileitung

7. Grünflächen



Grünanlage



Spielplatz



Pflanzgebot für Baumgruppen

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Garagen und Stellplätze



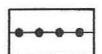
Sichtflächen – von Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedungen freizuhalten



Hauptfirstrichtung



Hauptrichtung der Gebäude



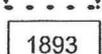
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



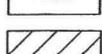
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



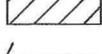
vorhandenes Flurstück mit Plannummer



neue Flurstück mit Planungsnummern



bestehendes Gebäude



Teilflächen der neuen Plannummer

9. Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 387)
4. Landesbauordnung Rheinland – Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetzes LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005

7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102) zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
8. Bundes – Immissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (GVBl. S. 57)
9. Gemeinordnung Rheinland – Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl. S. 57)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz und - Pflegegesetz (DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2006 (GVBl. S. 93)
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
13. Landesstraßengesetz für Rheinland – Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. I S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
14. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9. Abs. 1 BBauG und Bau NVO)

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 Bau NVO)

Baugebiet	Z = Geschosszahl	GRZ	GFZ
Reines Wohngebiet	I	0,4	0,5
Reines Wohngebiet	II	0,4	0,8
Reines Wohngebiet	III	0,4	1,0
Reines Wohngebiet	IV / V	0,4	1,1
Allgemeines Wohngebiet	II		0,4
Allgemeines Wohngebiet	III		0,4
Sondergebiet Kindergarten	II	0,4	0,8

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend den Einschreibungen im Plan zwingend oder als Höchstwert. Ausnahmen: bei der Einschreibung I + IS oder II + IS, sind durch Hanglage entsprechende Sockelgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse zulässig.
 Sie bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt gemäß § 16, Abs. 6 Bau NVO.

1.1.5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 22 Bau NVO)

Entsprechend den Einschreibungen im Plan offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich), bzw. offene Bauweise mit Haugruppen.

1.1.6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1b BBauG)

Die im Plan eingetragene Hauptrichtung der Gebäude ist zwingend einzuhalten.

Höhenfestsetzungen Flurstück 1893 / 4:

OKF EG = 50 cm tiefer als OKF EG des vorhandenen Gebäudes Nr. 29 auf dem Flurstück 1893/5.

Höhenfestsetzungen Teilgrundstücke von 1893 / 3:

OKF EG ≤ 3.00 m über dem jeweils östlichen Grenzpunkt mit dem Bürgersteig.

1.1.7. Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.8. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1a BBauG)

Für jede Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen.

In Gebieten, in denen Stellplätze und Garagen im Plan ausgewiesen sind, ist deren Anordnung zwingend. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern müssen Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmen sind zulässig. Bei Garagen muss jedoch der Stauraum bis zur Strasse mindestens 5,50 m betragen.

1.2. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstücksbesitzer (und seinem Rechtsnachfolger) auf seinem Grundstück geduldet werden. Um die Natürlichkeit des Geländes zu bewahren, sollen keine Stützmauern zur Überwindung von Höhendifferenzen für den Bau von Erschließungsanlagen errichtet werden.

1.3. Pflanzgebot

1.3.1. Pflanzgebot entlang der L 387

Die im Plan festgesetzten Pflanzbereiche sind als Schutzpflanzung zwischen der Landesstrasse mit anschließendem Gewerbegebiet und dem Baugebiet anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist durch Einzelbäume und Baumgruppen herzustellen.

1.3.2. Pflanzgebot im zentralen Bereich

Die im Plan festgesetzten Pflanzbereiche dienen zur Einbindung der im Westen vorhandenen Grünflächen in den Planungsbereich. Die Bepflanzung ist durch Einzelbäume und Baumgruppen anzulegen und zu unterhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1.1. Dachformen

2.1.2. Allgemein

Dachneigungen entsprechend den Einschreibungen im Plan, als Mindest- und Höchstwert festgesetzt.

2.2. Abgrenzung von Stellplätzen und Garagen zur Strasse

Die im Plan ausgewiesenen Stellplätze oder Garagen, im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung, müssen eine Abpflanzung zur Strasse als Sichtschutz erhalten.

2.3. Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als Holz- oder Stahlzäune auszuführen. Sie dürfen auf einer Betonmauer bis zu 50 cm Höhe errichtet werden.

Anstelle der Holz- oder Stahleinfriedungen können dichtwachsende, feste 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 durch Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Über einen Teil des Baugebietes führt eine Hochspannungsfreileitung ein beidseitiger Schutzstreifen von 10 cm, darf nicht überbaut werden.

BEGRÜNDUNG ZUR 6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Bei dem Flurstück Nr. 1898 / 15 wird die Baugrenze verändert um das Baufenster zu vergrößern (siehe Planeinzeichnung)

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Gärtenich – Langenbusch wird nach dem Baugesetzbuch Bau GB § 13 als vereinfachtes Verfahren durchgeführt

Auf dem Grundstück Nr. 1898 / 15 soll eine Büronutzung für kirchlich soziale Zwecke stattfinden. Deshalb muss das Baufenster bzw. die Baugrenze verändert werden (siehe Planeinzeichnung). Die bisherige Nutzungsschablone A wird dadurch auf dem Flurstück Nr. 1898 / 15 durch die Nutzungsschablone B ersetzt (siehe Planeinzeichnung).

Durch die geplante neue Nutzung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans aber nicht berührt.

Es werden dadurch keine öffentlichen oder privaten Interessen der Nachbargrundstücke berührt. Für die Stadt Otterberg und die betroffene Nachbargrundstücke sind diese Änderungen des Bebauungsplans von unerheblicher Bedeutung.

VERFAHRENSMERKMALE

1. Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 Absatz 1 BauGB gefasst am: 05.07.2007
ortsüblich bekannt gemacht am: 12.07.2007
2. Auslegungsbeschluss gemäss § 3 Absatz 2 BauGB gefasst am: 09.10.2007
3. Bekanntmachung gemäss § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte am: 29.11.2007
4. Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte gemäss § 3 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom: 21.11.2007
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit textlichen Festsetzungen und Begründung erfolgte in der Zeit von: 07.12.2007 bis: 07.01.2008
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4. Absatz 2 BauGB
 - mit Schreiben vom: 21.11.2007
 - mit Fristsetzung bis zum: 11.01.2008
7. Anregungen und Bedenken wurden während der öffentlichen Auslegung vorgebracht von: ./.
8. Der endgültige Plan mit textlichen Festsetzungen und Begründung (nach fristgemäss vorgebrachten Bedenken und Anregungen) wurde beschlossen am: 03.03.2008
9. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäss § 10. Absatz 1 BauGB vom: 03.03.2008
10. Bekanntmachung gemäss § 10. Absatz 3 BauGB (= Inkrafttreten) erfolgte am: 03.04.2008
11. Ausfertigungsvermerk:

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

Otterberg, den 21. Juli 2008



Stadtbürgermeister

(Handwritten signature)
(WASSER)