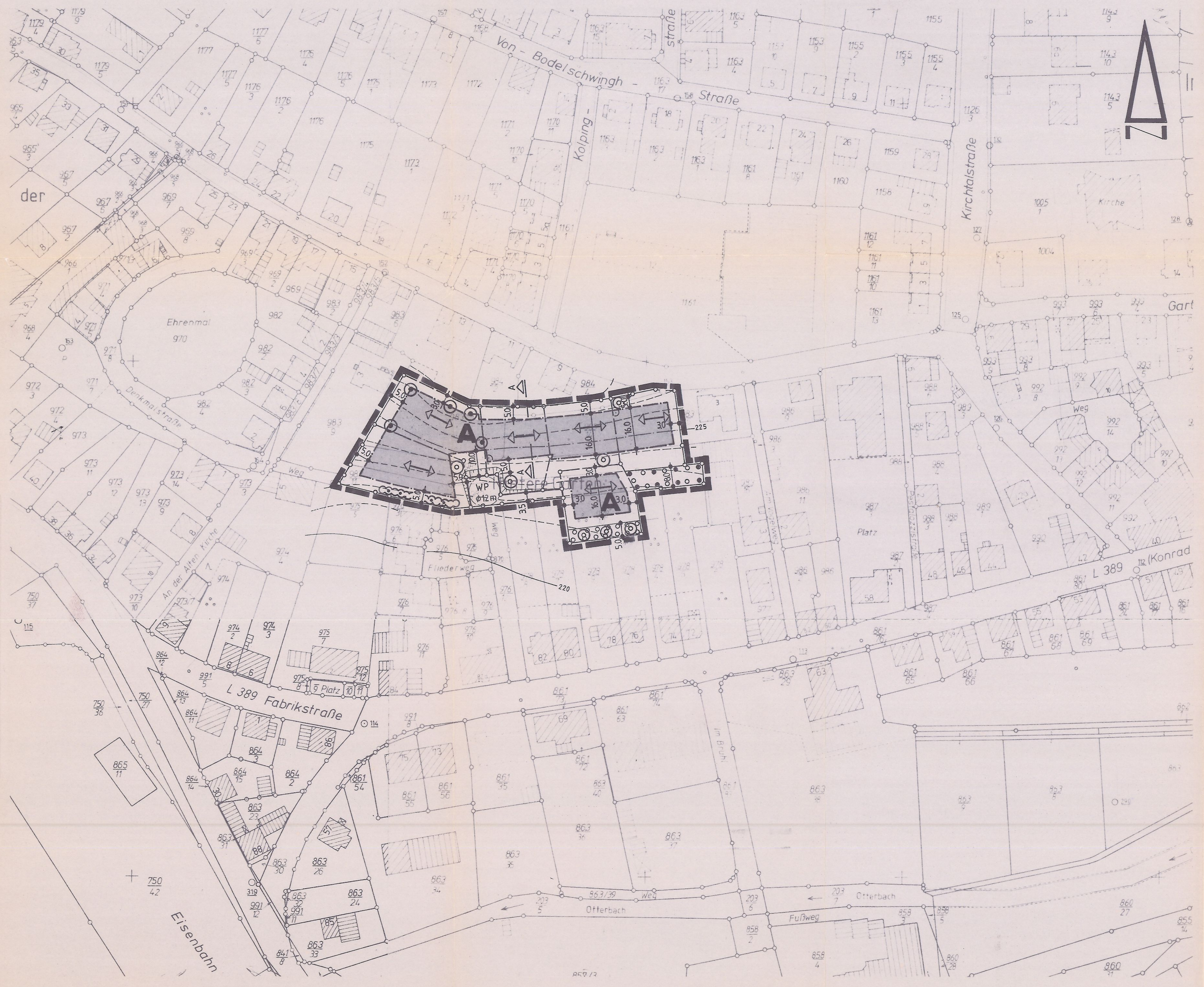
GEMEINDE OTTERBACH
BEBAUUNGSPLAN "HINTERE POSTÄCKER"

M 1:1000



NUTZUNGSSCHABLONE

A	WA	gem. Schemaschnitt
	GRZ 0.25	GFZ 0.5
	○ △E	30-48°

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Gebäudehöhe – gemäß Schemaschnitt –
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
○	Offene Bauweise
△E	Nur Einzelhäuser zulässig
30-48°	Dachneigung
▭	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-·-·-	Baugrenze
▨	Überbaubare Grundstücksfläche
⟷	Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung
▨	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
—○—	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
—○—	Bestehende Grundstücksgrenzen
938	Bestehende Flurstücke mit Flurstücksnummer
═	Öffentliche Verkehrsfläche
WP	Wendeplatz
┬┬┬	Geplante Böschung
220	Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
5.0	Maßangabe in Meter
A A	Schemaschnitt A-A
	Grünordnerische Maßnahmen
○○○	Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
●●●	Private Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
⊙	Zu erhaltender Baum
⊙⊙⊙	Zu erhaltende Hecke
⊙	Neu zu pflanzender Baum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

b) Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

Traufhöhe: = 6,5 m

Bezugspunkt der Traufhöhe ist OK Gelände und der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut. In der Hanglage werden bergseitig 3,25 m und talseitig 6,5 m als Höchstmaß zugelassen.

1.2 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, mit Einzelhausbebauung. Pro Grundstück ist eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung statthaft.

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden. Die Garagen sind mit einer Dachlandschaft, dem Hauptgebäude angepaßt, auszustatten. Bei Anordnung der Garagen im Hang sind diese zu begrünen. Durch diese Anlagen darf die zulässige GRZ von 0,25 nicht überschritten werden.

1.4 Grünordnerische Maßnahmen

Der landespflegerische Ausgleich soll innerhalb des Baugebietes auf den zukünftigen Baugrundstücken vorgenommen werden.

Die Zufahrten sind auf ein Minimum in der Ausbaubreite festzulegen und mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen, die Restfläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist intensiv zu begrünen.

Hinweis:
Die dargestellten, zu erhaltenden Bäume wurden nicht eingemessen. Sollten sie sich im Baufeld befinden, kann von diesem Gebot abgesehen werden. Die geplanten Bäume können innerhalb der Grundstücksfläche verschoben werden.

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Auf dem Grundstück ist an geeigneter Stelle mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (geeignete Arten, siehe Pflanzenliste).
- Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen bzw. Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen sowie ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück (siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Bäume II. Ordnung	
Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
oder: Obsthochstämme, regionaltypische Sorten	
Walnuß	Juglans regia
Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose u. a. Wildrosen	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Kletterpflanzen	
Anemonen Waldrebe	Clematis montana
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalpa
Efeu	Hedera helix
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "veitchii"

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein bautechnisch notwendiges Maß reduziert werden. Gleiches gilt für notwendige Stützmauern.
Es ist zu dulden, daß im Zuge des Erschließungsstraßenbaus Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

1.6 Kennzeichnungen / Hinweise

Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den Einzelgrundstücken in geeigneter Form, z. B. in Zisternen, zurückzuhalten. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen: Erlaubt sind Sattel- und Walmdächer. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen oder Garagen können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden, wobei diese zu begrünen sind, sofern sie nicht in den Wohnbereich (Terrasse) einbezogen werden.
- Dachneigung: Die Neigung der Dächer kann zwischen 30° und 48° betragen.
- Dachaufbauten: Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- Dacheindeckungen sollen nur in rötlichem, braunem oder grauem Material erfolgen. Glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.
- Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben untersagt. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.
- Mindestens 75 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten, wobei davon wiederum ca. 20 % mit vorwiegend heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Zu erhaltender Gehölzbestand wird hierbei angerechnet.
- Die Befestigung der Stellplätze ist nur mit Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder gleichwertigem versickerungsfähigen Material zulässig.

2.2 Einfriedungen

Grundstücke können eingefriedet werden. Es wird empfohlen, sie als Hecken aus Laubgehölzen oder begrünte Zäune auszuführen. Straßen- bzw. wegeseitig darf ihre max. Höhe 80 cm über OK Straße betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m über OK natürliches Gelände.

Hinweis:
Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am 23.07.97 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11.09.97 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.09.97 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

   Keine dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Ortsgemeinderat am 02.02.98 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom — mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 20.11.97 in Form Einwohnerversammlung durchgeführt (§ 3 BauGB).
5. Der Ortsgemeinderat hat am 23.07.97 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 BauGB).

   Der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 22.09.97 (Arbeitstag) bis einschließlich 22.10.97 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 BauGB).

   Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.97 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 BauGB).

   Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, die vom Ortsgemeinderat am 02.02.98 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom — mitgeteilt (§ 3 BauGB).
6. Der Ortsgemeinderat hat am 02.02.98 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit § 86 LBauO).

Otterbach, den 31. 3. 98
-Ortsbürgermeister-

I. Fertigung

7. Genehmigungs-/Anzeigevermerk (§ 11 BauGB).

Vorlage gem. § 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az: 5.6/610-13/OG Otterbach
Kaiserslautern
07. Mai 1998
Kreisverwaltung
i.A.
(Karl-Ludwig Kusche)

8. Nachdem der Bebauungsplan durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern für bedenkenfrei erklärt wurde, wird er nachstehend ausgefertigt.

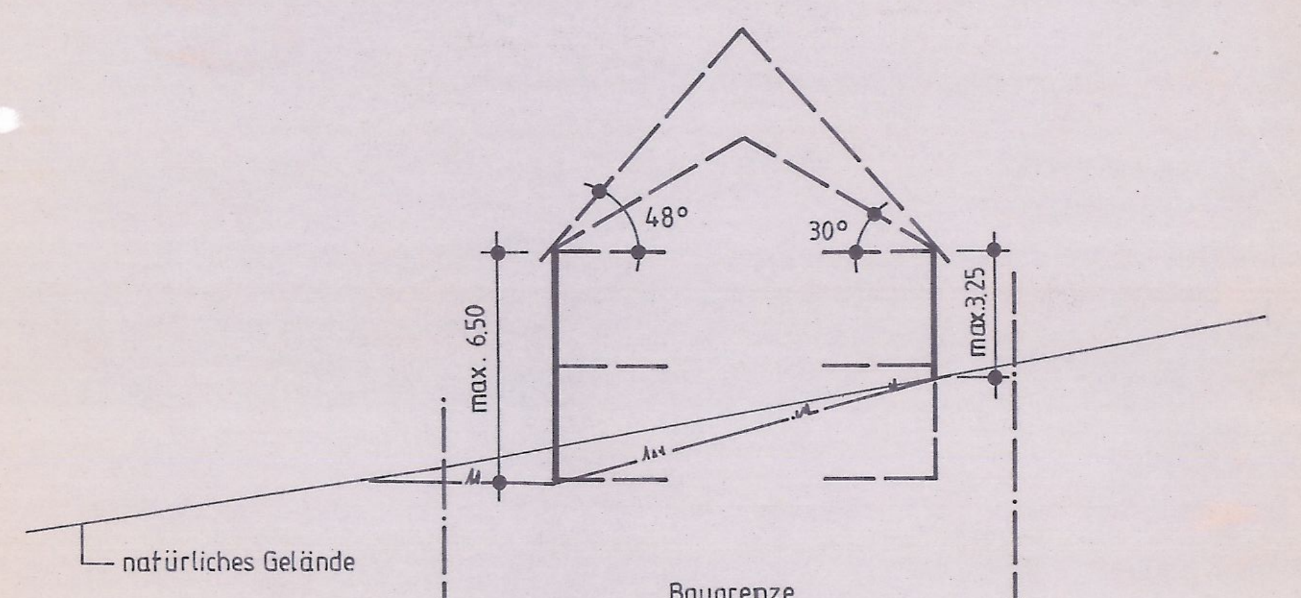
Otterbach, den 15. 5. 98
-Ortsbürgermeister-

9. Der Bebauungsplan wurde am 20.05.1998 ortsüblich angezeigt (§ 11 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Otterbach, den 15. 6. 98
-Ortsbürgermeister-

SCHEMASCHNITT A-A

M 1:200



GEMEINDE OTTERBACH
BEBAUUNGSPLAN
"HINTERE POSTÄCKER"
M 1:1000

I. Fertigung

rechtskräftig 15.6.2010/Vi

	Zeichen	Datum	geändert:	Maßstab:	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen:			Wd März 98	1 : 1 000 1 : 200	
bearbeitet:				Proj.-Nr. 24/95	
gezeichnet:	Sti	März 97		Blattgröße:	

Beratende Ingenieure
ASAL
ASAL-Ingenieure GmbH · Barbarossastraße 30 · 67655 Kaiserslautern · Tel. (0631) 8003-0