



Stadt Otterberg

1. Ausfertigung

Bebauungsplan "Luisenstraße"

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net



STADT OTTERBERG

Bebauungsplan „Luisenstraße“

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. § 1-23 BauNVO)**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen
 - Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 7: Tankstellen und
 - Nr. 8: Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Mischgebietes werden und somit nicht zulässig sind.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Mischgebietes werden und somit nicht zulässig sind.
 - 1.3 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu max. 50 % überschritten werden.
 - 1.4 Die maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem vorhandenen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut, zu messen in Gebäudemitte.
 - 2. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die First- und Trauflinien baulicher Anlagen sind nur parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen in Nord-Süd-Richtung zulässig.
 - 3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Durchbrüche der Stadtmauer, insbesondere zur Grundstückerschließung, sind nicht erlaubt. Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die Luisenstraße zu erfolgen.
 - 5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Otterberg.



- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)
- 6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 45 und 50°.
- 7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 7.1 Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster) zulässig. Der Abflussbeiwert muß mindestens 0,6 betragen.
- 7.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden.

Hinweis: Im Übrigen gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Automaten, für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und für die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen die maßgeblichen Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich Otterberg.

C) Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Das Bebauungsplangebiet ist Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Otterberg. Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung sind bei Baumaßnahmen und Rechtsgeschäften innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Sanierungsgebietes die allgemeinen Vorschriften der §§ 136 ff. sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zu beachten.
- Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat die Verbandsgemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege (Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit von dort, sofern notwendig, diese Arbeiten überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die v.g. Ausführungen entbinden den Bauträger/Bauherm jedoch nicht von der Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde sind ebenso auch der Unteren Denkmalpflegebehörde bei der Kreisverwaltung zu melden.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit von dortiger Seite Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Denkmalpflege entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Stadt/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

Alle v.g. Regelungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen aufzunehmen.

- Um trotz der eingeschränkten Möglichkeiten den aktuellen Zielen der Wasserwirtschaft hinsichtlich der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser entgegenzuwirken, werden die Bauherren auf die Möglichkeiten der Brauchwassernutzung hingewiesen. Die Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwertung über Dauerverbraucher (z.B. Toilettenspülung) wird ausdrücklich empfohlen.

Otterberg, - 2. Sep. 2003

