

Stadt Otterberg



Bebauungsplan „Schulstraße“

Textliche Festsetzungen

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB,
und zur Beteiligung der Behörden
nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Februar 2013



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690). (Inkrafttreten am 5. Februar 2012)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

DIN-Normen und sonstige Regelwerke:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“
- ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

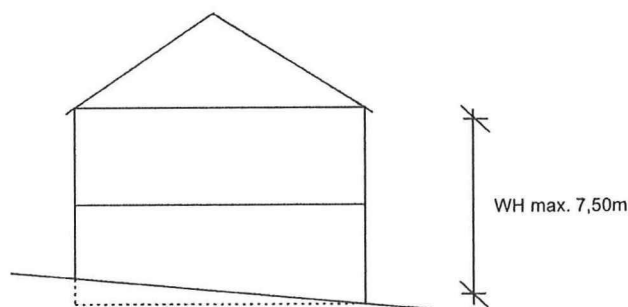
1.3 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe der natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche festgesetzt.

2.2 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe nach Nr. 2.1 und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m.

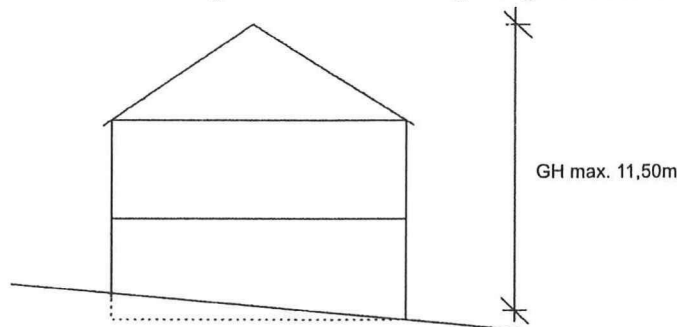


In Bereichen, in denen die natürliche Geländeoberfläche abgegraben und an die Höhe der Erschließungsstraße angepasst wird, darf die vorgenannte Wandhöhe überschritten werden (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung N. 2.2).

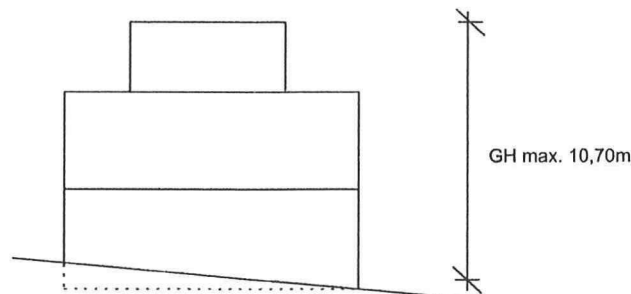
Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu max. 2 m überschreiten.

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind oberhalb der festgesetzten Wandhöhe zusätzlich Staffelgeschosse zulässig (vgl. Festsetzung Nr. 2.2).

- 2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe nach Festsetzung Nr. 2.1 und dem oberen Abschluss des Daches. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern max. 11,50 m.



Abweichend hiervon wird für Gebäude mit Staffelgeschossen eine max. Gebäudehöhe von max. 10,7 m festgesetzt.



3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind jedoch für Hauptgebäude nur Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und seitlicher Grundstücksgrenze, max. jedoch bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.

Garagen und Carports sind mind. 5,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Nicht zulässig sind Stellplätze in den Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze.

- 4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 30 m³ umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Die Stellung von jeweils einem Nebengebäude an der rückwärtigen und/oder an einer seitlichen Grenze ist zulässig.

**5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

**6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Vegetationsauswahl siehe beigegefügte Pflanzliste. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- 6.2 Für Gehölzpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
- 6.3 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.
- 6.4 Als dezentraler Rückhalteraum auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von mindestens 20 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Versickerungs- und Rückhaltegräben bzw. Mulden-Rigolen-Elementen oder in einer sinnvollen Kombination mit den vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die Versickerung in den Untergrund muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind der Kanalisation in der Schulstraße zuzuleiten.
- 6.5 Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Zisternen zur Brauchwassernutzung und/oder Zisternen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden. Die höchstzulässige Drosselspanne bei der Einleitung von privaten Rückhalteanlagen in die öffentliche Kanalisation beträgt 0,1 l/s je 100 m² bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

**7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden:

- die auf den Privatgrundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie
- ein Anteil von 100 % an den, dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Flächen und Maßnahmen aus dem kommunalem Ökokonto (Gemarkung Otterberg, auf Teilen der Flurst.Nr. 8937/10) als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Anlage von außerhalb der Verkehrsflächen der Schulstraße liegenden, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützbauwerken (Böschungen, Stützmauern und Rückenstützen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))

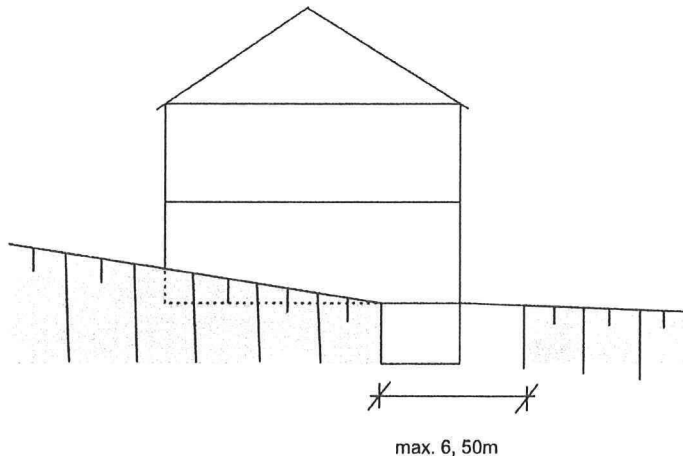
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulstraße“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Holzverkleidungen, Blechverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.
- 1.2 Staffelgeschosse sind allseitig gegenüber den freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.
- 1.4 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4, m betragen. Zwerchhäuser sind nur zulässig bei Ausbildung von Satteldächern. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2 Die natürliche Geländeoberfläche ist beizubehalten. Sie darf nur zur Anlage von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen verändert werden. Hierzu ist straßenseitig eine Anpassung der Geländehöhe an das Straßenniveau auf max. 6,5 m Länge zulässig.



- 2.3 Zur Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von verputzten Mauern, Mauern aus Sichtbeton, Naturstein, Gabionen oder Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Drahtzäunen - zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt, werden hierbei auf die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.
- 3.2 Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von mindestens 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 5.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück oder auf den gesondert festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind.
- 5.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG))

1. Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.
2. Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.
3. Als dezentraler Rückhalteraum auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von mindestens 20 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Versickerungs- und Rückhaltegruben bzw. Mulden-Rigolen-Elementen oder in einer sinnvollen Kombination mit den vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die Versickerung in den Untergrund muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind der Kanalisation in der Schulstraße zuzuleiten.
4. Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Zisternen zur Brauchwassernutzung und/oder Zisternen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden. Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rückhalteanlagen in die öffentliche Kanalisation beträgt 0,1 l/s je 100 m² bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

D Hinweise

- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der vorhandene Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schoriender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

DIN-Normen und technische Regelwerke

- Soweit in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg, eingesehen werden.
- Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen

Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

E Pflanzliste gemäß Fachbeitrag Naturschutz

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):	Beerenobststräucher:
- sehr stark wachsende Bäume:.....4,00 m	- Brombeersträucher 1,00 m
- stark wachsende Bäume.....2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher..... 0,50 m
- alle übrigen Bäume1,50 m	Hecken:
Obstbäume:	- Hecken bis zu 1,0 m Höhe..... 0,25 m
- Walnusssämlinge.....4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe..... 0,50 m
- Kernobst, stark wachsend.....2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe..... 0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend.....1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):	der Mehrhöhe grö-
- stark wachsende Sträucher.....1,00 m	ßeren Abstand als
- alle übrigen Sträucher.....0,50 m 0,75 m

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

Bäume zur Bepflanzung der Baugrundstücke:

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, 3x verpfl., StU 14 bis 16 cm, mit Ballen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Otterberg,

(Müller)

Stadtbürgermeister