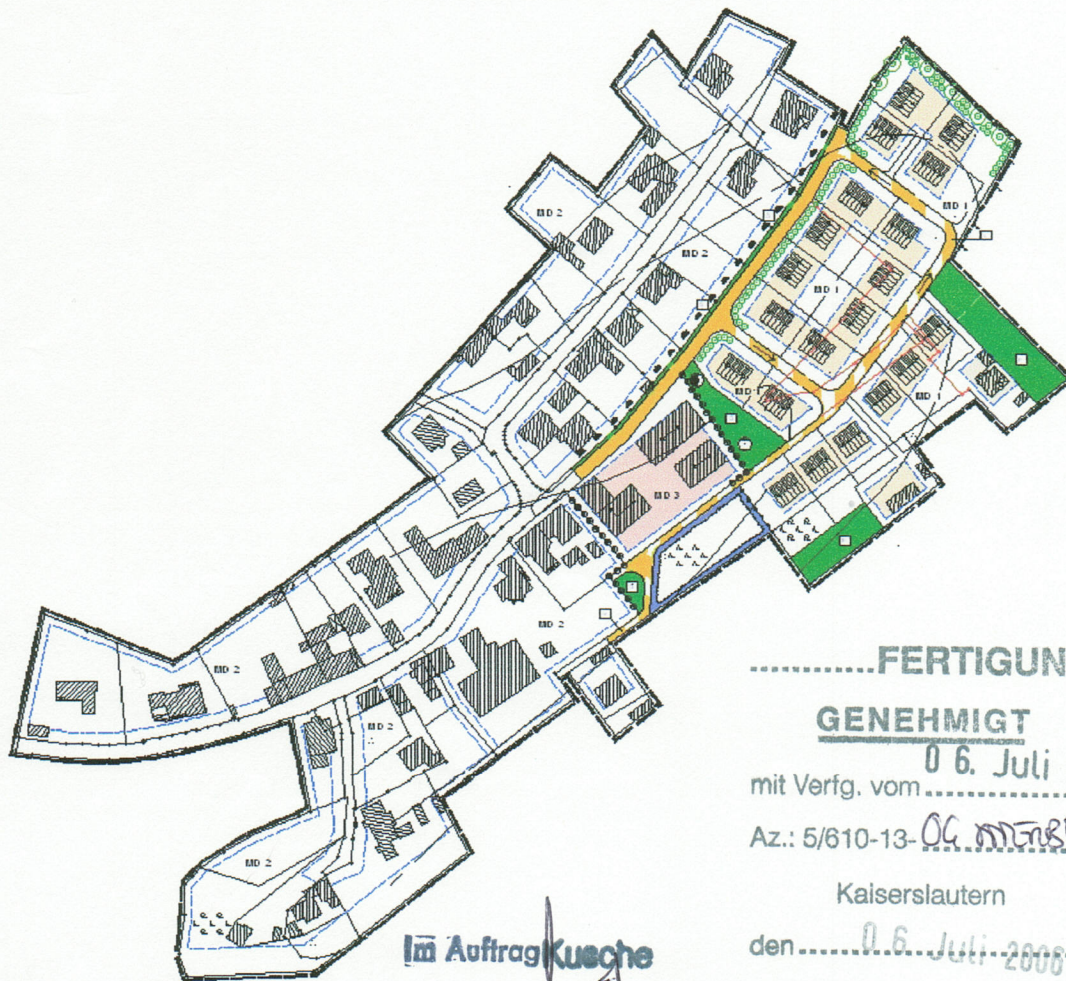


Stadt Otterberg

Bebauungsplan „Münchschwanderweg - Althütterhof“

1. Ausfertigung

Planzeichen,
Rechtsgrundlagen,
Textliche Festsetzungen
und Begründung



Im Auftrag *Kusche*

BAUDIREKTOR

.....FERTIGUNG

GENEHMIGT

mit Verfg. vom 06. Juli 2006

Az.: 5/610-13-06 Münster

Kaiserslautern

den 06. Juli 2006

Kreisverwaltung



Bearbeitungsstand 03.07.2006

INHALTSVERZEICHNIS

	Erläuterungen der Planzeichen und Abkürzungen
1.	Art der baulichen Nutzung
2.	Maß der baulichen Nutzung
3.	Bauweise, Baulinie, Baugrenze
4.	Verkehrsflächen
5.	Flächen der Versorgungsanlagen
6.	Grünflächen
7.	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
8.	Füllschema der Nutzungsschablone
9.	Bestandsschutz von Gebäuden und Grundstücken
	Rechtsgrundlagen
	Textliche Festsetzungen
1.0.0	Planungsrechtliche Festsetzungen
1.0.1	Bauliche Nutzung
1.0.2	Art der baulichen Nutzung
1.0.3	Maß der baulichen Nutzung
1.0.4	Grundflächenzahl
1.0.5	Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
1.0.6	Höhen der baulichen Anlagen
1.0.7	Bauweise
1.0.8	Überbaubare Grundstücksflächen
1.0.9	Stellung der baulichen Anlagen
1.1.0	Garagen und untergeordnete Nebenanlagen
1.1.1	Abgrabungen und Aufschüttungen
1.1.2	Geologie - Bodenarbeiten
2.0.0	Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2.0.1	Flächenbilanz der Erweiterung des Baugebietes und des Bestandes
2.0.2	Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
2.0.3	Fassadenbegrünung
2.0.4	Garagenzufahrten und Stellplätze
2.0.5	Gehölzartenliste, Pflanzgrößen
3.0.0	Erschließung des Baugebiets
3.0.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
3.0.2	Schmutzwasser des Erweiterungsgebietes
3.0.3	Oberflächenwasserversickerungspflicht und die Rückhaltung
4.0.0	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
4.0.1	Dachformen, Dacheindeckung und Fassadenverkleidung
4.0.2	Einfriedungen
4.0.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche
4.0.4	Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen
4.0.5	Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen
5.0.0	Begründung
5.0.1	Allgemeines und Geltungsbereich
5.0.2	Planungsziel und Zweck
5.0.3	Auswirkungen
5.0.4	Realisierung
5.0.5	Flächenbilanz Althütterhof
5.0.6	Übergeordnete Planung
5.0.7	Erschließung
5.0.8	Lärmimmissionen
5.0.9	Planungsrechtliche Festsetzungen
5.1.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5.1.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplans
5.1.2	Bestand und kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft
5.1.3	Kurze Darstellung von Natur und Landschaft – Erweiterung
5.1.4	Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Baumaßnahme
5.1.5	Prüfung der Umweltverträglichkeit, Erfordernis eines Umweltberichtes (§§ 1a und 2a BauGB)
5.1.6	Begründung der grünordnerischen Belange
5.1.7	Maßnahmen zur Verwirklichung
5.1.8	Versorgung
5.1.9	Entwässerung
5.2.0	Realisierung der Maßnahme

ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHNEN UND ABKÜRZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG
 (PlanzV 1990)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr.1 § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1-11 Bau NVO) (§ 5 Bau NVO)

MD 1, 2, 3 Dorfgebiet
 2 Wo Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je Grundstück

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,3 als Höchstgrenze
 GFZ Geschossflächenzahl, z.B. 0,5 als Höchstgrenze
 TH Taufhöhe
 18° - 45° Dachneigung mit Mindest – u. Maximalneigung

3. **BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)

O offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise mit (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 seitlichem Grenzabstand (Flurstück 4220 / 18)



nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfistrichtung)
 bei Solarnutzung ist eine Drehung in Südrichtung erlaubt

4. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)



Strassenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. **FLÄCHEN DER VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Umformerstation



Gas – Erdtank

6. **GRÜNFLÄCHEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGBm)



Öffentliche Grünfläche mit Immissionsschutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern



Private Grünfläche



Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses



hochstämmige heimische Laubbäume, I. Ordnung



Feldgehölzanzpflanzung zumindest einreihig



Feldgehölzanzpflanzung zumindest zweireihig

7. **SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7. BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten



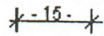
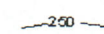
Vorhandenes Flurstück mit Flurstücksnummer (laut Kataster)



vorgeschlagene neue Grundstückseinteilung und Bebauung mit Nummerierung z.B. 1



bestehende Bebauung laut Kataster

 Masslinien, Masszahlen, z.B. 15m(Vermessung in Meter)
 Höhenlinien

8. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachneigung

9. BESTANDSSCHUTZ VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN

Vorhandene Gebäude

Mit ihren Nutzungen, Traufhöhen, Fristrichtungen, Dachformen, Dacheindeckungen, Oberflächenwassersystem, mit ihrer Gestaltung der Grundstücksflächen, Stellplätze und Zufahrten, Einfriedungen und grünordnerischen Maßnahmen - auch außerhalb der Baufenster - besitzen Bestandsschutz.

RECHTSGRUNDLAGEN

Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 21.06.2005, (BGBl. I , Seite 1818).
 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993, (BGBl. I , Seite 466).
 Die Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990, (BGBl. I , Seite 58).

Bauordnungsrechtliche Grundlagen:

Die Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz (LBauO) vom 22.12.2003 (GVBl. RP Seite 396).

Sonstige Grundlagen:

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBL. Nr. 20).
 Das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I Seite 1746).
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359).
 Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I Seite 1746).
 Das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 05.04.2005 (GVBl. Seite 98).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0.0. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.0.1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

Der bestehende Bereich des Plangebietes „Althütterhof“ wird als Dorfgebiet –MD– ausgewiesen. (§ 5 Bau NVO).
 Der geplante Teilbereich „Münchschwanderweg“ wird ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen. (§ 5 Bau NVO).
 Unter diesem Aspekt sind auch die Festsetzungen bezüglich der Bauweise zu sehen. Eine Festlegung der Stellung baulicher Anlagen durch die Hauptfristrichtung wird getroffen, um eine städtebauliche Einheit zu schaffen und die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

1.0.2. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet MD 1 - Erweiterung

Zulässig gemäß § 5 Bau NVO sind:

Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden,
 sonstige Wohngebäude,
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Gartenbaubetriebe,

Eine Verlegung von Kabeln darf zukünftig nur unterirdisch erfolgen,

**Dorfgebiet MD 1 – Erweiterung
unzulässig sind:**

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Tankstellen
Intensiv- und Großtierhaltung über 650 kg pro „Stück“ und Schweinehaltung. Die Haltung sonstiger Tiere wird nach dem Runderlass vom Februar 1980 erlaubt.

**Dorfgebiet MD 2 - Bestand
Zulässig gemäß § 5 Bau NVO sind:**

Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen,
sonstige Wohngebäude,
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Gartenbaubetriebe
Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.
Eine Verlegung von Kabeln darf zukünftig nur unterirdisch erfolgen,

**Dorfgebiet MD 2 – Bestand
unzulässig sind:**

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Tankstellen,
Intensiv- und Großtierhaltung über 650 kg pro „Stück“ und Schweinehaltung. Die Haltung sonstiger Tiere wird nach dem Runderlass vom Februar 1980 erlaubt.

**Dorfgebiet MD 3 - Erweiterung
Zulässig gemäß § 5 Bau NVO sind:**

Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden,
sonstige Wohngebäude,
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Pferdepenion mit maximal 8 Pferden,
Eine Verlegung von Kabeln darf zukünftig nur unterirdisch erfolgen,

**Dorfgebiet MD 3 - Erweiterung
unzulässig sind:**

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
Tankstellen
Intensiv- und Großtierhaltung über 650 kg pro „Stück“ und Schweinehaltung. Die Haltung sonstiger Tiere wird nach dem Runderlass vom Februar 1980 erlaubt.

1.0.3. Maß der baulichen Nutzung

Dorfgebiet MD 1	Grundflächenzahl	GRZ = 0,2	bei Grundstücksgrößen	> 750 m ²
	Geschossflächenzahl	GFZ = 0,35	bei Grundstücksgrößen	≥ 750 m ²
	Grundflächenzahl	GRZ = 0,3	bei Grundstücksgrößen	≤ 750 m ²
	Geschossflächenzahl	GFZ = 0,5	bei Grundstücksgrößen	≤ 750 m ²

Dorfgebiet MD 2	Grundflächenzahl	GRZ = 0,6
	Geschossflächenzahl	GFZ = 1,2
Dorfgebiet MD 3	Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
	Geschossflächenzahl	GFZ = 1,2

1.0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen

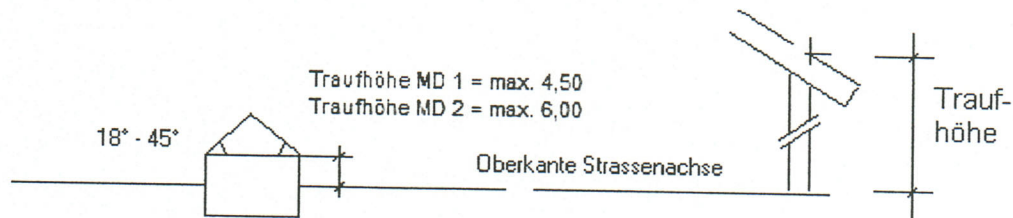
Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

1.0.5 Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird bei der Erweiterung auf höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude und Baugrundstück festgelegt. Bestehende Wohngebäude besitzen Bestandsschutz.

1.0.6 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen (Wandhöhen) bestimmt. Sie beziehen sich auf die jeweilige Oberkante der Straßenachse in Grundstücksmitte bis zur Schnitlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 Die Traufhöhe beträgt im Dorfgebiet MD 1 maximal 4,50 m und im Dorfgebiet MD 2 maximal 6,00 m.
 Die bestehenden Traufhöhen besitzen Bestandsschutz.



1.0.7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

Entsprechend der Einschreibung im Plan ist im Dorfgebiet MD 1 und im Dorfgebiet MD 2 offene Bauweise festgesetzt. Im Dorfgebiet MD 3 ist offene und geschlossene Bauweise festgesetzt.
 In der geplanten Erweiterung des Baugebietes „Münchschwanderweg – Althütterhof“ ist nur Einzelhausbebauung erlaubt, im Dorfgebiet MD 2 Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

1.0.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.
 Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

1.0.9 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan „Münchschwanderweg – Althütterhof“ durch die Hauptfirsrichtung festgelegt. Bei Solarnutzung ist eine Drehung in Südrichtung erlaubt. Bestehende Gebäude mit Ihren Firsrichtungen besitzen Bestandsschutz.

1.1.0 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der § 12 und § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet MD 1 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 qm (ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten) zulässig. Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze und Garagen auf den seitlich der Baufenster gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn Grundstückslage, -zuschnitt und Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebaulich gestalterische Belange nicht entgegenstehen. Der Mindestabstand von Garagen zur Strassenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m.

Pro Wohneinheit sind gemäß § 12 BauNVO in Verbindung mit § 45 LBauO zwei Stellplätze vorzusehen. Bestehende Garagen und Nebenanlagen besitzen Bestandsschutz. In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 dürfen Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Pro Wohneinheit sind gemäß § 12 BauNVO in Verbindung mit § 45 LBauO zwei Stellplätze vorzusehen. Bestehende Garagen und Nebenanlagen besitzen Bestandsschutz.

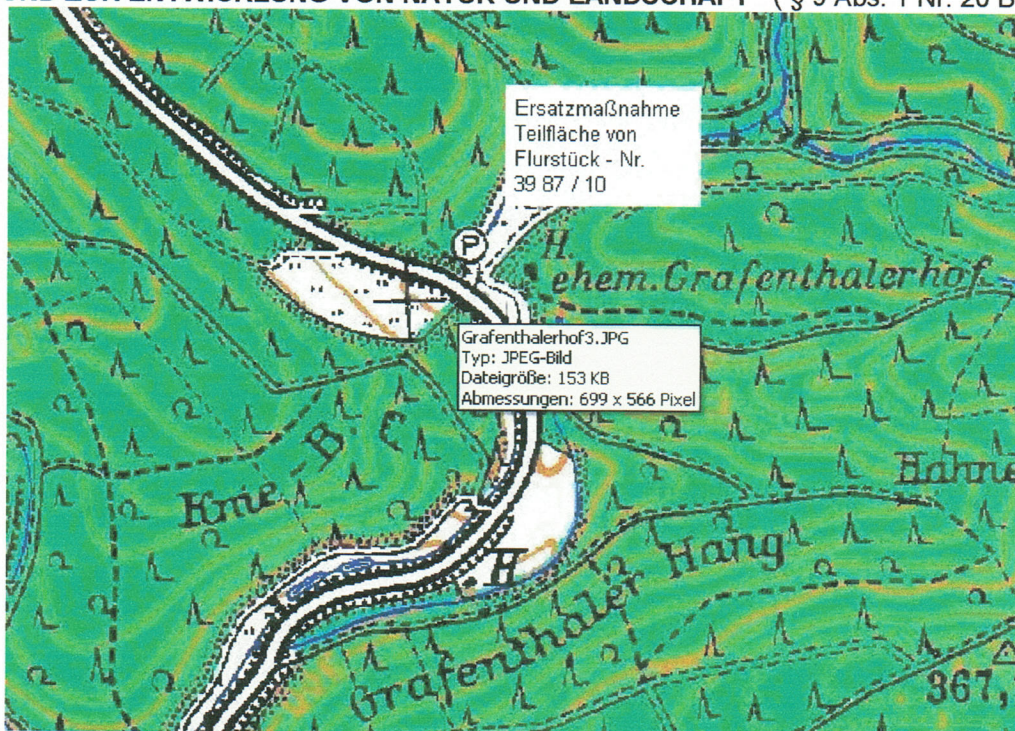
1.1.1 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschliessungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstücksbesitzer (und seinen Rechtsnachfolgern) auf seinem Grundstück bis zu einer Tiefe von 1,50 m geduldet werden. Um die Natürlichkeit des Geländes zu bewahren, dürfen keine Stützmauern zur Überwindung von Höhendifferenzen für den Bau von Erschliessungsanlagen errichtet werden. Bestehende Abgrabungen und Aufschüttungen besitzen Bestandsschutz.

1.1.2 Geologie – Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten, auch Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz u. Bundesbodenschutzverordnung) zu beachten. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- u. Denkmalpflegegesetzes sind archäologische Funde u. nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) zu sichern u. anzuzeigen.

2.0.0 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



2.0.1 Flächenbilanz der Erweiterung des Baugebietes und des Bestandes

siehe Begründung und Landespflegerischer Begleitplan

Externe Ausgleichsfläche

Flurstück:

6.400m² Teilfläche von Flurstück Nr. 3987/10

Lage:

(im Eigentum der Landesforstverwaltung, Ausgleich über Öko - Konto)

Aktuelle Nutzung :

westlich der L 382 im Bereich des Grafenthalerhofes
aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung

2.0.2 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB)

Anpflanzungen auf Baugrundstücken allgemein

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, wobei dies auch ein hochstämmiger Apfel, Kirsch-, Birn- oder Walnussbaum sein kann. Abgrenzungsmauern und Abgrenzungszäune sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzung hat so zu erfolgen, dass eine Begrenzung von mind. 30% der Fläche entsteht. Die festgelegten einreihigen bzw. zweireihigen Feldgehölzanpflanzungen und Bäume sind nach der Gehölzartenliste (siehe Landespflegerischer Begleitplan) vom Grundstückseigentümer anzupflanzen. Bestehende Pflanzungen besitzen Bestandsschutz.

2.0.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden, mit einer Fläche über 20 qm sind punktwise mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind bevorzugt Gehölze aus der Gehölzartenliste zu verwenden. Bestehende Fassaden besitzen Bestandsschutz.

2.0.4 Garagenzufahrten und Stellplätze

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nur auf Fahrspurbreite geschlossen befestigt werden. Die Rand- und Zwischenflächen sind wasser-durchlässig mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Bestehende Garagenzufahrten und Stellplätze besitzen Bestandsschutz.

2.0.5 Gehölzartenliste, Pflanzgrößen

Bäume erster und zweiter Ordnung, in der Anzuchtsform als Hochstamm

Für die Anpflanzung von Bäumen erster und zweiter Ordnung sind die Arten im Landespflegerischen Begleitplan wahlweise festgesetzt.

Sträucher und leichte Heister in der Anzuchtsform als Junggehölze für freiwachsende Hecken

Für die Anpflanzung von Sträuchern und leichten Heistern sind die Arten im Landespflegerischen Begleitplan wahlweise festgesetzt, wobei mindestens fünf Pflanzarten daraus in Mischung zu verwenden sind.

Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Abgrenzungen, Einfriedungen, Mauern und Fassaden

Für die Anpflanzung von Ranken und Kletterpflanzen sind die Arten im Landespflegerischen Begleitplan wahlweise festgesetzt.

Pflanzengrößen und Pflanzenabstände

siehe Landespflegerischer Begleitplan.

Bestehende Gehölzarten und Pflanzgrößen besitzen Bestandsschutz.

3.0.0 ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETS

Die Erschließung des Althütterhofes erfolgt von der Kreisstrasse K 37. Die Erweiterung des Baugebietes „Münchschwanderweg - Althütterhof“ wird vom Münchschwanderweg durch eine Ringstrasse erschlossen.

3.0.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 Bau GB)

Die im Erweiterungsgebiet als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen werden als verkehrsberuhigte Strassenflächen festgelegt. Es ist ein multifunktionaler Ausbau mit Breiten von 3,00 m und 4,75 m vorgesehen.

3.0.2 Schmutzwasser des Erweiterungsgebietes

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

3.0.3 Oberflächenwasserversickerungspflicht und die Rückhaltung (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der geplanten Erweiterung ist anfallendes Niederschlagswasser des Bebauungsplanes auf den Grundstücken bzw. in dem Rückhaltebecken durch Versickerung, Rückhaltung oder Brauchwasser zu bewirtschaften. Vorhandene Einrichtungen besitzen Bestandsschutz.

4.0.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

4.0.1 Dachformen, Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

Im Rahmen der Neigungsgrade (18° - 45°) sind alle Dachformen gestattet. Für Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind alle Dachneigungen gestattet. Flachdächer auf Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Glänzende Dachbeläge sind nicht zulässig, solartechnische Beläge sind davon ausgenommen. Dachaufbauten und Gauben sind zugelassen. Ihre Länge darf zusammengerechnet höchstens 1 / 3 der zugehörigen Traufseite betragen. Vorhandene Dachformen und Dacheindeckungen besitzen Bestandsschutz. Wegen Störungen beim Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen sind großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen zu vermeiden. Den Bewohnern ist die Montage von Empfangsantennen wahlweise erlaubt.

4.0.2 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Strassenbegrenzungslinie sind als Holz- oder Stahlzäune auszuführen. Begrenzungsmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Die Gesamtkonstruktion darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Anstelle der Holz- oder Stahleinfriedungen können dichtwachsende, winterfeste Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Vorhandene Einfriedungen besitzen Bestandsschutz.

4.0.3 Die Gestaltungen der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen u. dauerhaft zu unterhalten.
Die Gestaltung von vorhandenen Grundstücksflächen besitzen Bestandsschutz.

4.0.4 Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Vorhandene grünordnerische Maßnahmen besitzen Bestandsschutz.

4.0.5 Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, wobei eine Umsetzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Baukörpers festgelegt wird.
Vorhandene grünordnerische Maßnahmen besitzen Bestandsschutz.

5.0.0 BEGRÜNDUNG

5.0.1 Allgemeines und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

In der Stadt Otterberg, besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken, der sich durch zahlreiche Anfragen ortsansässiger Bürger nach baureifen Grundstücken belegen lässt.

Die Stadt Otterberg hat deshalb auf diese Situation reagiert und mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Münchschwanderweg - Althütterhof“ kommt sie ihrer kommunalen Aufgabe nach Bereitstellung und Vorhaltung von Bauland für ihre bauwilligen Bürger nach.

Diese Erweiterung ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan“ entwickelt u. bedarf der Zustimmung der Kreisverwaltung Kaiserslautern. Das Plangebiet liegt östlich von Otterberg und wird durch die vorhandene Kreisstrasse K37 sowie die innerörtlichen Strassen des Althütterhofes erschlossen. Diese Ortslage wird dadurch abgerundet. Das Gelände liegt im Talraum und ist überwiegend eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Parzellen, die exakte Grenze ergibt sich aus der Planzeichnung.

5.0.2 Planungsziel und Zweck

Der Althütterhof ist ein Stadtteil der Stadt Otterberg, dessen Bebauung bis jetzt noch nicht in Regeln gefasst ist. Planungsabsicht ist es, eine städtebauliche Lösung für die vorhandene Gemengelage zu finden (Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe).

Damit in der Zukunft keine ungeordnete Bebauung entsteht, werden in dem Bebauungsplan „Münchschwanderweg - Althütterhof“ über das Gesamtgebiet die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen festgelegt.

Die Möglichkeiten, in der Stadt Otterberg Bauland in Ortsrandlage auszuweisen, sind aufgrund der Topographie begrenzt. Die Absicht, im Bereich des Althütterhofes Bauland zu erschließen, erscheint sinnvoll, da damit gleichzeitig eine Abrundung der vorhandenen Bebauung vorgenommen werden kann.

Mit dem Bebauungsplan „Münchschwanderweg - Althütterhof“ wird eine Erweiterung im östlichen Planbereich des Althütterhofes vorgenommen, obwohl das geplante Baugebiet im Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesen ist. Dieses Baugebiet stellt aber eine harmonische Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers dar und macht es möglich, die bisher bebauten Flurstücke am Waldrand verkehrstechnisch anzubinden und an das Wasser- und Abwassersystem anzuschließen.

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 Wohnbedarf der Bevölkerung der Stadt Otterberg Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet ist für einheimische Bürger vorgesehen, von einer Umsetzung und Vermarktung der Baugrundstücke kann bei der günstigen Wohnlage grundsätzlich ausgegangen werden.

Aufgrund der überwiegend ebenen Lage des Geländes sowie der zu erwartenden Auswirkungen, auf das Orts- und Landschaftsbild wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst schonende und harmonische Integration der Wohnbebauung und Erschließung in die Landschaft zu gewährleisten.

5.0.3 Auswirkungen

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