GEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN BEBAUUNGSPLAN: „OCHSENBACH" M. = 1:1000

PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 Bau NVO)
MD	DORFGEBIET	(§ 5 Bau NVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 Bau NVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 Bau NVO)
THB	TRAUFHÖHE BERGSEITIG	(§ 16 ABS. 2 NR. 3 Bau NVO)
THT	TRAUFHÖHE TALSEITIG HÖHE DER TRAUFE ÜBER FERTIGEM GELÄNDE ALS HÖCHSTGRENZE	

BAUWEISE, GEBÄUDESTELLUNG ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)

0	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 ABS. 2 Bau NVO)
E	BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 ABS. 2 BauNVO)
„g"	SPEZIELLE GESCHLOSSENE BAUWEISE, VORH. GRENZBEBAUUNG IST WEITERHIN MÖGLICH	(§ 22 ABS. 4 Bau NVO)
←→	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG)	

BAUGRENZE (§ 23 ABS. 1 UND 3 Bau NVO)
ÜBERBAUBARE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERUHIGT)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 Bau GB)

BACHVERLAUF

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS. 6 BauGB)

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1. NR. 21 Bau GB)

LEITUNGSRECHT

ANPFLANZEN U. ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a UND b UND ABS. 6 Bau GB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 ABS. 5 BauNVO)
HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 U. ABS. 6 BauGB)
ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)
FLÄCHEN MIT DENEN LANDSCHAFTSBESTANDSTEILE ZUR ERHALTUNG VON VIELFALT, EIGENART UND SCHÖNHEIT DER LANDSCHAFT UND AUS GRÜNDEN DES GEWÄSSERSCHUTZES ZU ERHALTEN SIND (§ 17 ABS. 3 NR. 3 LPflG)
30°-45° DACHNEIGUNG
FLURSTÜCKSGRENZE BESTEHEND
FLURSTÜCKSNUMMER
FLURSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN
BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE
SYMBOL FÜR RECHTEN WINKEL
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

SICHTDREIECK

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

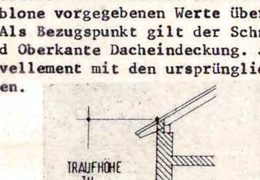
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet "Ochsenbach" beinhaltet im wesentlichen ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO und in Teilbereichen ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

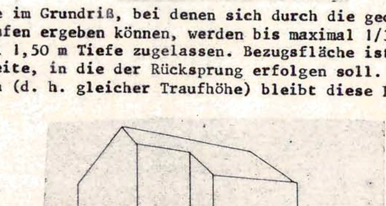
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens 0,8 betragen.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 - 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse die maximale Traufhöhe festgesetzt. Sie darf die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Werte über ursprünglichem Gelände nicht übersteigen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante, Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Jedem Bauantrag ist ein prüfbares Geländenivellement mit den ursprünglichen und neuen Geländeverhältnissen beizufügen.



Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,50 m Tiefe zugelassen. Bezugsfläche ist die traufständige Baukörperseite, in die der Rücksprung erfolgen soll. Bei durchlaufenden Dachflächen (d. h. gleicher Traufhöhe) bleibt diese Festsetzung unberücksichtigt.



BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Bebauungsplanbereich gilt (außer der Bebauung an der Hauptstraße, L 366) die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO aus ortsgestalterischen Gründen Flächen festgelegt, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind. Für die Altbebauung gilt eine spezielle geschlossene Bauweise, d. h. eine Grenzbebauung ist weiterhin möglich.

STELLUNG DER BAUKÖRPER, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Orientierung der Hauptgebäude (Firstrichtung) hat nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen, wobei die Firstrichtung eine Parallele zur Hauptgebäudelängsachse bildet.

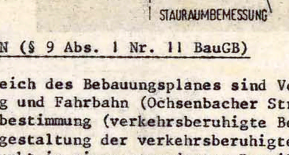
Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig und dürfen insgesamt eine Grundfläche von maximal 40 m² sowie ein Bauvolumen von maximal 100 m³ nicht überschreiten. Für nicht überdachte Stellplatzflächen gelten die Vorschriften der LBauO.

Stellplätze und Garagen:

Für jede Wohneingeit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffenlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein. Unabhängig davon ist bei Einzel- oder Doppelhausbebauung auf jedem Grundstück 1 Besucherstellplatz vorzusehen. Der Stauraum vor der Garage kann als Besucherstellplatz angerechnet werden, nicht aber zur Erfüllung der Stellplatzpflicht pro Wohneinheit.



VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen mit einer Trennung von Gehweg und Fahrbahn (Ochsenbacher Straße) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Fußwege) vorgesehen. Die Ausgestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Detailplan (siehe Begründung).

Zur Steigerung der Verkehrssicherheit darf im Bereich der Sichtdreiecke das Lichtraumprofil in der Höhe von 0,6 m bis 4 m (gemessen an der Oberkante der Fahrbahnoberfläche) nicht eingeengt werden; d. h. auch Baumkronen im Bereich der Sichtdreiecke dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Ausgenommen hiervon sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzenden Bäume, die für einen Zeitraum von 6 Jahren nach ihrer Plfanzung bis zu 1 m von oben in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Kommunikations- und Kleinkinderspielplätzen auszugestalten.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Gewährleistung der Entsorgung des Bebauungsplangebietes wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ein Leitungsrecht für den Abwasserkanal im Bereich der Talzone festgesetzt.

FLÄCHEN FÜR ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Um den verkehrsberuhigten Bereich, entsprechend seinem multifunktionalen Charakter, dauerhaft funktionsfähig zu erhalten, die Kommunikations- und Spielmöglichkeit im Hinblick auf die Eigenart eines Wohngebietes aufzuwerten, den ruhenden Verkehr zu ordnen und zusätzliche Besucherstellplätze bereitzuhalten, werden im verkehrsberuhigten Bereich auch öffentliche Parkstände vorgesehen. Anzahl und Plazierung ergeben sich aus der späteren Detailplanung.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den bezeichneten Stellen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, standortgerechte Laubgehölze und Hecken anzupflanzen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll der vorhandene Baumbestand, insbesondere in der Talzone, soweit als möglich erhalten werden.

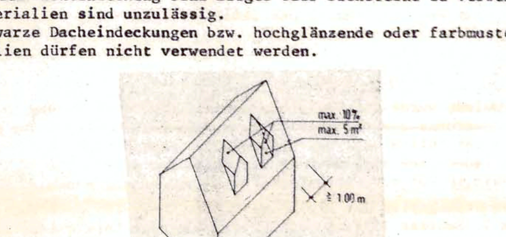
AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Sicherung einer ordungsgemäßen Herstellung der Straßenkörper wird festgesetzt, daß notwendigerweise entstehende Abböschungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

BAUORDNUNGSRECHTSLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB UND § 86 LBauO)

DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (auch der Garagen) sind als Satteldächer bzw. gegeneinandergestellte und versetzte Pultdächer auszuführen. Krüppelwalmdächer als Sonderform der Satteldächer sind zulässig. Walmdächer sind nicht gestattet.
Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch) und haben zwischen mindestens 30° und höchstens 45° zu betragen. Bei den Hauptbaukörpern eines Wohngebäudes (hierzu zählt auch eine Hausgruppe oder ein Doppelhaus) dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.
Dachaufbauten sind insgesamt auf maximal 10 % der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelfläche der jeweiligen Dachaufbauten (Gauben) darf maximal 5 m² betragen. Bezugsfläche hierfür ist jeweils die Schnittfläche der Dachaufbauaußenkanten mit der Dachhaut des Hauptgebäudes. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 1,0 m betragen.
Dachausschnitte sind unzulässig.
Bei der Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden; andere Materialien sind unzulässig.
Schwarze Dacheindeckungen bzw. hochglänzende oder farbmusterbildende Materialien dürfen nicht verwendet werden.



FASSADENGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Außenwände sind nur Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandsteine) und Holz zulässig.
Ausnahmsweise ist eine Verschieferung von Ort- und Traufgang bis zu einer Bandbreite von 0,5 m zulässig.
Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle, schwarze oder glänzende Farben sind unzulässig. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallende Putzmuster sind untersagt.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
Pro Grundstück darf höchstens 1 Nadelbaum neu gepflanzt werden. Pflanzungen heimischer Laubbäume sind erwünscht.

EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, sind Hecken aus Laubgehölzen (ausnahmsweise auch Laubgehölzhecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenem Knotengeflecht - Maschendraht - ausgeführt) mit bis 1,5 m Höhe, Holzzäune mit maximal 1 m Höhe einschließlich 0,3 m Sockel sowie Eisengitter mit maximal 0,8 m Höhe, einschließlich 0,3 m Sockel zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind nur Einfriedungshöhen bis zu 0,6 m zugelassen.

Für sonstige Einfriedungen gelten nur die oben aufgeführten Einfriedungsarten (Hecken aus Laubgehölzen, Holzzäune, Eisengitter), nicht aber die oben genannten Höhenbeschränkungen.

Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSEZUNGEN:
- *hinsichtlich des Immissionsschutzes können an den Straßenbaulastträger keine Forderungen gerichtet werden.*
- *die Rechtsverordnung über die Wasserschutzgebietszonen II und III ist zu beachten.*

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat hat am 17.12.1985 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (~~§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB~~). (§2 Abs. 1 BBauG).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 16.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 16.06.1988 in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt. (§ 3 ~~X~~ Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 23.06.1988 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

7 dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 05.04.1989 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.05.1989 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am 05.04.1989 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 ~~X~~ Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 05.06.1989 bis einschließlich 05.07.1989 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.05.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22./23.05.1989 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 27.09.1989 geprüft wurden. ~~Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).~~

Der Gemeinderat hat am 27.09.1989 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Kottweiler-Schwanden, den 06. Nov. 1989
[Siegel: Gemeinde Kottweiler-Schwanden, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach]
(Ortsbürgermeister)

Anzeigevermerk
~~Genehmigungsvermerk~~ (§ 11 BauGB).

I. Fertigung
Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az: 61/610-13/1.06 Kottw.-Schwanden
Kaiserslautern
den 12. Januar 1990
Kreisverwaltung
I.A.
Conrad
(Oberbaurat)
[Siegel: Kreisverwaltung Kaiserslautern]
(Kreisverwaltung)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
~~Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes~~ wurde am 01.02.1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.

Kottweiler-Schwanden, den 24. Jan. 1990
(Ortsbürgermeister)
[Siegel: Gemeinde Kottweiler-Schwanden, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach]

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).

Die Jahresfrist beginnt am 01.02.1990 und endet am 01.02.1991.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) "Ochsenbach" in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden

1. ALLGEMEINES

Das künftige Bebauungsgebiet Ochsenbach schließt sich nordwestlich an die Bebauung des Ortsteiles Kotteiler an und umfaßt auch Teilbereiche der bereits bebauten Ortslage.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen Teile der Gewanne "Unten am Dorf", "In der Dörrwiese", "Im Herrenwoog", "In den Pferchäckern auf der Wustgasse", "Ober der Neuwiese", "Unter der Neuwiese" und ist in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Ortsgemeinde wurde mit Verfügung der Bezirksregierung vom 31.10.86 als Dorferneuerungsgemeinde anerkannt. Ein Ortsentwicklungsplan ist zur Zeit in der Entstehung. Der abrundende Charakter des Neubaugebietes entspricht jedoch den allgemeinden Zielsetzungen einer Ortsentwicklung und ist somit im Vorgriff als sinnvolle Abrundung anzusehen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, genehmigt am 2. Februar 1984, weist für die künftige Entwicklung ein Baugebiet in der Gewanne "Hundshübel" aus. Die neueren Erkenntnisse der Dorferneuerung bzw. -erweiterung sowie die Untersuchungen für die Gesamtkanalisierung haben zur Ausweisung des Neubaugebietes im Bereich der Ochsenbacher Straße geführt. Der Flächennutzungsplan weist für den Neubaubereich noch landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die Inanspruchnahme dieser Fläche als Wohnbauland deckt sich jedoch auch mit den Vorstellungen der Verbandsgemeinde für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Beide Planverfahren, Aufstellung des Bebauungsplanes und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, werden gemäß § 8 Abs. 3 und 4 BauGB parallel durchgeführt.

4. PLANUNGSZIELE

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden zu erreichen.
Die Baulandreserven in der Ortsgemeinde sind nahezu aufgebraucht. Um der anhaltenden Nachfrage an Bauland Rechnung zu tragen, hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Baugebietes Ochsenbach beschlossen.
Gleichzeitig soll durch die Festsetzungen erreicht werden, daß die Talzone des Sulzbaches in diesem Bereich von einer weiteren Bebauung freigehalten wird, um so die Vielfalt, Eigenart, Schönheit des Sulbachtales sowie die ortstypische Durchgrünung zu sichern.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Ortsabrundung erfolgt im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet, das schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen soll. Lediglich der Geltungsbereich, der in die Altbaubereiche (entlang der L 366) greift, wird in Anlehnung an die Umfeldnutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Der Talraum links und rechts des Sulzbaches soll in seiner jetzigen Nutzung und Grüngestaltung erhalten bleiben. Die Streuobstlagen in Verbindung mit den Nutzgärten sowie der Uferbewuchs sind ortstypische Gestaltungselemente, die es unbedingt zu erhalten gilt. Unter Hinweis auf § 17 Abs. 3.3 des Landespflegegesetzes wird dieser Bereich wegen seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit als zu erhaltender Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die genaue Abgrenzung ist im Kartenwerk vorgenommen.

Die Hangmulde nördlich der Kirche wird wegen ihrer Ableitung der Oberflächenwässer sowie der Kaltluftabführung von einer Bebauung freigehalten und bewirkt gleichzeitig eine weitere Durchgrünung der geplanten und bebauten Ortslage.

Für den Neubaubereich ist eine lockere Bauweise angestrebt. Die vorgeschriebene Stellung der baulichen Anlagen sowie die Höheneinschränkungen (Traufhöhen) in Verbindung mit der Höhenstaffelung, die sich aus der Hanglage ergibt, empfinden die Charakteristik der Altbaubereiche nach und ergeben eine gefällige Verknüpfung mit der Ortslage.

Aus ortsgestalterischen Überlegungen heraus und zur Gewährleistung einer sinnvollen Bebauung bei gleichzeitiger bauherrenfreundlicher Variabilität (z. B. Dachgeschoßausbau) wird anstelle der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen geregelt und somit - ohne die gestalterischen Möglichkeiten der Architekten allzusehr einzuschränken - ein einheitliches Gesamtbild der Bebauung gewährt.

Um eine dem Ortsbild und der Ortsrandlage angepaßte kleinteilige Struktur zu gewährleisten, den Neubaubereich angemessen zu gliedern und der großen Nachfrage an Einzelhausgrundstücken Rechnung zu tragen, wurde die Festsetzung nur für Einzelhausbebauung getroffen. Lediglich die im Geltungsbereich erfaßten Baulücken in der bebauten Ortslage sind in ihren Festsetzungen variabler gehalten, um eine Angleichung an das direkte Umfeld zu erreichen.

Die alleinige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen führt zusätzlich zu einem hohen Maß an individueller Freiheit bei der Ausgestaltung. Um die projektierte städtebauliche Gesamtkonzeption zu sichern, wird die Stellung der baulichen Anlagen aus Gründen der Ortsbildgestaltung (Raumbildung, Betonung von Eingangssituationen sowie Leitfunktion des Fahrverkehrs) durch die Festsetzung von Firstrichtungen der Hauptgebäude vorgegeben. Dies gilt gleichermaßen für die Nebenanlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in ihrem Umfang durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt sind.

Für die verkehrsmäßige Erschließung - Verbindungsspange zwischen Wiesen- und Ochsenbacher Straße mit kleinen Stichstraßen - ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die Querschnittsausbildung der Verkehrsflächen erfolgte in Anlehnung an die "Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85". Die genaue Ausgestaltung und Möblierung (Parkfläche, Bäume etc.) des Straßenraumes bleibt einer späteren Detailplanung überlassen und soll die entstehenden Zufahrtssituationen mit berücksichtigen, d. h. der Endausbau ist erst bei einer 70 - 80 %-igen Bebauung des Gebietes mögich und soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erfolgen.

Eine Fußwegausweisung zwischen Ochsenbacher Straße und Zufahrtsstraße zur Kirche greift die Fußläufigkeit im südlichen Talbereich auf und schafft somit eine Weiterführung in die landschaftlich reizvolle Herrenwoog-Talzone.

Ausreichend große Grundstücke und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sowie die Sicherung der Talzone mit dem vielseitigen Baumbestand gewährleisten ein Einbetten des Baugebietes in die Landschaft bzw. eine optische Abschirmung.

Die innerhalb des Neubaugebietes bestehenden Obstbäume sollten - soweit es die neue Bebauung zuläßt - erhalten bleiben, um in Verbindung mit den Pflanzgeboten für Solitärgehölze - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - eine möglichst nahtlose und rasche Integration des Neubaugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung der Straßenkörper wird festgesetzt, daß notwendigerweise entstehende Abböschungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

Durch die Übernahme von charakteristischen Gestaltungselementen der ortstypischen Bebauung, die Berücksichtigung der angrenzenden Baugestaltung sowie die Anpassung der umgebenden Vegetation tragen dazu bei, daß das Baugebiet städtebaulicher Bestandteil der bestehenden Ortslage wird und sich in das Landschaftsbild gut einfügt.

Der nördliche Teil des Baugebietes liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Die Schutzbestimmungen für Grund und Boden, die den Schutz von weitreichenden Beeinträchtigungen beinhaltet (z. B. Verwendung von wassergefährdenden Stoffen aller Art), sind bei einer künftigen Nutzung zu beachten und einzuhalten.

6. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Realisierung ist in einem Bauabschnitt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Sicherstellung der Entsorgung vorgesehen. Die hierfür notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen sind nach Ankauf der Grundstücke durch die Ortsgemeinde in einem freiwilligen Umlegungsverfahren vorgesehen.

Sollte sich dies nicht realisieren lassen, wird die Umlegung gemäß den Verfahrensarten des vierten und fünften Teiles des BauGB durchgeführt.

7. NUTZUNGSANGABEN

Das Plangebiet umfaßt insgesamt 5,8 ha, davon entfallen auf

- das Neubaugebiet	ca.	1,65 ha,
- die bebaute Ortslage	ca.	2,00 ha,
- das Grünland	ca.	2,10 ha,

davon entfallen ca. 0,175 ha auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Neubaugebiet und ca. 0,22 ha in die bebaute Ortslage.

Der Neubaubereich weist 19 Einzelhausgrundstücke aus. In der bebauten Ortslage sind insgesamt noch 10 Baulücken durch den Bebauungsplan erfaßt.

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Gesamtkosten aller Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen werden auf ca. 1,0 Mio.DM geschätzt.

Die durch die einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden soweit wie möglich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer, entsprechend den Beitragssatzungen der Verbands- bzw. Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, umgelegt.

Abgesehen von den Kosten, die von der Verbandsgemeinde für die Durchführung der Wasserversorgungs- und Kanalbaumaßnahmen zu tragen sind, werden die übrigen Ausgaben aus dem Haushalt der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden bestritten.

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Verbands- und Ortsgemeinde bereitgestellt.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

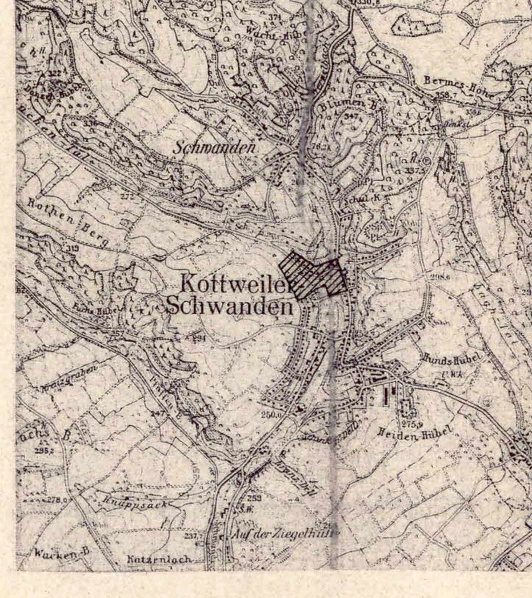
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 1757)
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307)

10. BEMERKUNG

Die landespflegerischen Aussagen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen und ihre Realisierung sind Teil dieses Bebauungsplanes.

ORTSGEMEINDE-KOTTWEILER-SCHWANDEN
BEBAUUNGSPLAN „OCHSENBACH"

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25 000



ENTWURF UND BEARBEITUNG JAN. 87
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEM. RAMSTEIN-MIESENBACH