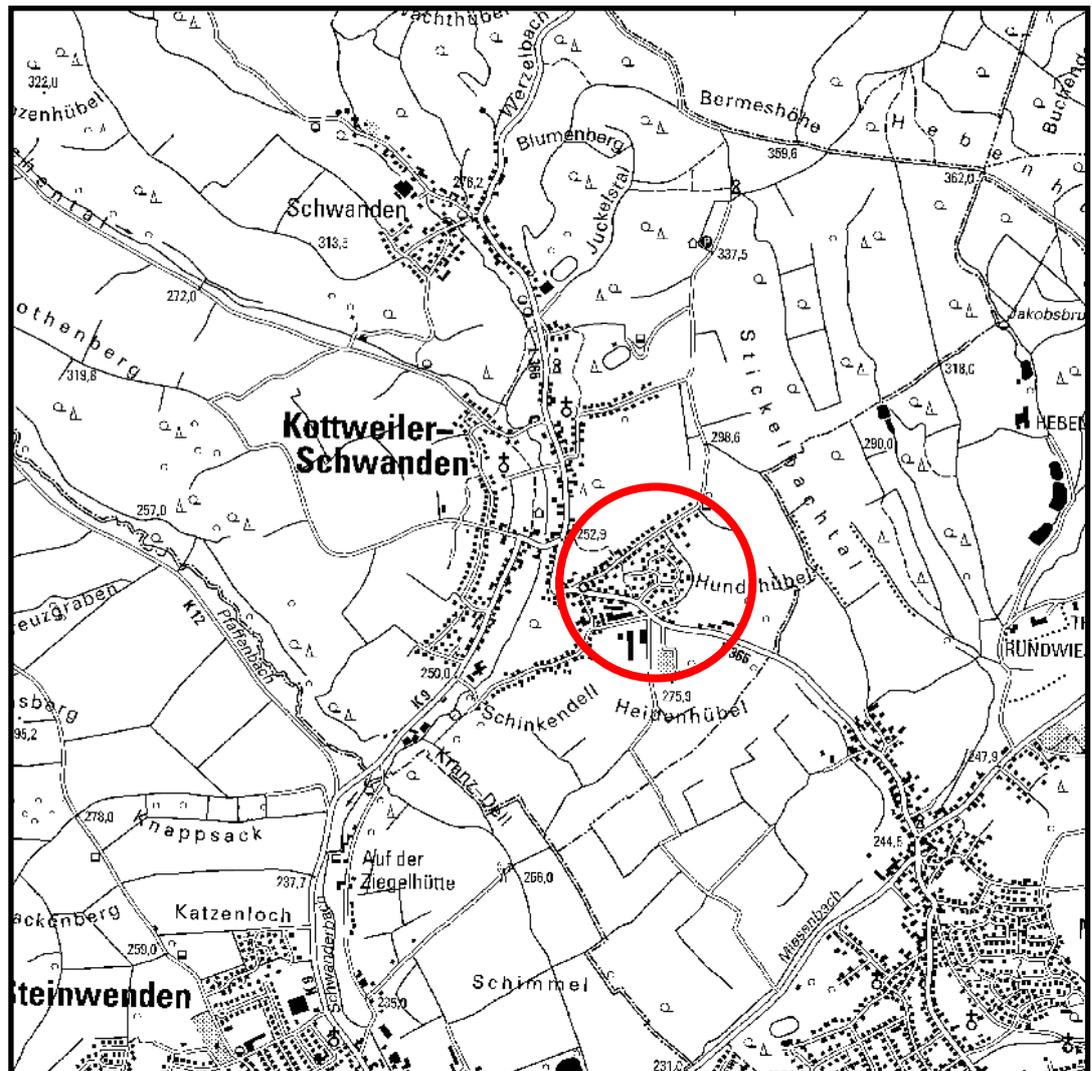


OG. KOTTWEILER - SCHWANDEN ORTSTEIL KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN: “AUF DER STEIG” ÄNDERUNG I

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. = 1 : 25.000



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Auf der Steig“, Änderung 1, in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Die Geschossigkeit wird über eine maximal zulässige Traufhöhe mit 4,50 m festgesetzt. (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBauO). Bezugspunkt bildet die Straßenoberkante vor dem Anwesen und die Schnittkante zwischen Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Diese Höhenbeschränkung gilt auch bei Rücksprüngen in der Fassade. Die Zahl der Wohnungen wird auf eine Hauptwohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Offene Bauweise mit Einzelhausregelung.

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

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen darf wahlweise giebel- oder traufständig zur seitlichen Grundstücksgrenze ausgebildet werden.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage auf der Grundstücksfläche nachzuweisen. Bei Garagen muss der Stauraum mindestens 5,00 m betragen und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein. Der Stauraum ist ab der Straßenbegrenzungslinie zu messen.

Für Garagen und Nebengebäude sind gegenüber den getroffenen Festsetzungen Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)**

1. Dachform

Als Dachform sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt analog auch für die Nebengebäude und Garagen. Flachdachgaragen sind mit Zustimmung der Ortsgemeinde, unter Anwendung des § 31 BauGB, möglich.

2. Dachneigung

Die Dachneigung wird beidseitig gleich geneigt, auf mindestens auf 35° maximal 45° festgesetzt.

3. Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Gauben in einer Größenordnung von 15 % der Dachflächenseite zulässig.

4. Dacheindeckung

Die Material und Farbgestaltung hat sich an der umgebenden Bebauung zu orientieren (Ziegel in roten oder braunen Farbtönen)

5. Außenwandflächen

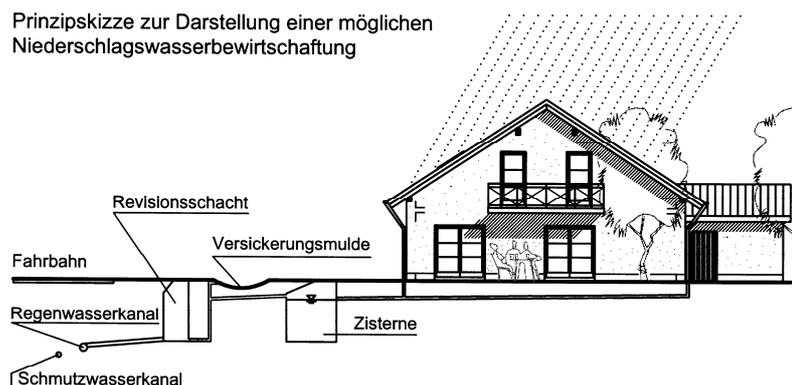
Auffallend unruhige Putzstrukturmuster sind unzulässig. Unverputzte Mauerwerkswände (außer Sichtmauerwerk) sind nicht gestattet. Ein weißer oder heller Anstrich oder die Verkleidung mit Faserzementschindeln oder Holz ist zulässig.

6. Einfriedungen

Entlang der Straße sind Einfriedungen bis zur Höhe von 0,80 m zulässig. Auf der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt. Zufahrtbereiche sind von Einfriedungen generell frei zu halten.

7. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 12 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlaufeinrichtung muss 0,30 m betragen. Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden. Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlaufeinrichtung möglichst breitflächig (über offene Versickerungsmulden oder Rigolen) der öffentlichen Kanalisation bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten.



8. Nachrichtliche Hinweise

Zum Schutz des Mutterbodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 bei allen Erdarbeiten sowie die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu beachten.

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) in Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Vorgaben der GDKE entbinden den Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen (Mutterbodenabtrag).

Bisher nicht bekannte „Kleindenkmäler“ (wie Grenzsteine) dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort beseitigt werden. Es können sich unter den Steinen bisher unbekannte Standortabsicherungen befinden, die historisch und landeskundlich von hervorragendem Interesse sind.

Zum Schutz von etwaigen Radonstrahlen werden orientierende Radonmessungen empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I, S. 2258)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. 2011, S. 77)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt § 36 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt § 5 geändert, § 5 a sowie die Anlagen 1 und 2 aufgehoben durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516)

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan „Auf der Steig“, Änderung 1 , in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden

Allgemeines / Planinhalt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des am 3.03.1995 genehmigten und am 30.3. 1995 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Auf der Steig“, und erfasst eine Grundstückspartzeile, die mit der Realisierung des Baugebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" festgesetzt wurde. Mit der Bebauung des Neubaugebietes wurde auch der Spielplatz angelegt und mit Spielgeräten für Kleinkinder bestückt. Diese Nutzung ist nun 20 Jahre alt und im Laufe der Jahre hat sich das Geräteangebot aufgrund von Alter und Nutzungsschäden stark reduziert. Auch sind die Kinder der damals jungen Familien erwachsen und die Spielplatzfläche ist seit geraumer Zeit verwaist und unattraktiv.

Zum Leidwesen der Anlieger wird die „Spielplatzfläche“ nur noch zum Ausführen der Hunde zweckentfremdet. Nachdem sich die Klagen bei der Kommune nun immer mehr häufen, hat der Rat der Ortsgemeinde beschlossen, die Spielplatzfläche aufzuheben und in einen Bauplatz umzuwandeln. Hierzu hat auch eine Teilbürgerbefragung stattgefunden mit dem Ergebnis, dass die Bewohner des Baugebietes Auf der Steig nichts gegen eine Umnutzung in einen Bauplatz einzuwenden haben.

Mit der Änderungsplanung wird die Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" aufgehoben und die Parzelle in einen Bauplatz umgewidmet, wobei das Baufenster der baulichen Nutzung des Baugebietes angepasst wird. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Steig“, werden ebenfalls unverändert beibehalten. Die Gebietsart ist als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Grundflächenzahl mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6 und die Bauweise als offene Bauweise mit Einzelhausbebauung, gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Geschossigkeit wird mit einer maximal zulässigen Traufhöhe vorgegeben, wobei die Bezugshöhe hierfür die öffentliche Verkehrsfläche vorm Grundstück bildet. Mit dieser Änderung erfolgt eine Nachverdichtung der Ortslage, was auch den Zielvorgaben des Landes im LEP IV entspricht.

Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB finden die Belange des Umweltschutzes nur noch bedingt Anwendung und ein Ausgleich für evtl. Eingriffe ist nicht zwingend erforderlich. Lediglich eine Betrachtung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB ist anzuwenden.

Bei den betroffenen Flächen handelt sich um eine bisher genutzte innerörtliche Spielplatzfläche, bestehend aus Aufenthaltsflächen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräten und umgebendem Zier- und Strauchbewuchs, mit Rasenfläche.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere:

Das Grundstück ist nutzungsspezifisch vorbelastet und in das Wohnumfeld eingebunden. Ein natürlicher Bestand an Pflanzenwuchs besteht nicht, Rasenflächen und Ziersträucher prägen daher das Erscheinungsbild.

Ein idealer Lebensraum für Tiere ist ebenfalls nicht gegeben. Allenfalls heimische Vogelarten sind – wie in den umgebenden Hausgärten - anzutreffen.

Ein besonderes Schutzziel ist durch die Vorbelastung und das Wohnumfeld nicht zu beachten.

Boden, Klima, Luft, Wasser

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die weitere Nutzung verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung ist die Folge, einhergehend mit einem Funktionsverlust durch Versiegelung und ggf. Nähr- und Schadstoffeinträge.

Ein Ausgleich ist nur bedingt herzustellen.

Das Niederschlagswasser kann nur über Versickerungsmulden teilweise dem Grundwasser zugeführt werden. Ein Großteil wird aber über die versiegelten Flächen der Kanalisation zugeleitet und über die Kläranlage dem Vorfluter zugeleitet.

Die geplante Bebauung und Teilversiegelung der Parzellen bewirken eine geringfügige Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird durch den Pflanzenbestand und durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen gering gehalten bzw. wird sich langfristig sogar positiv auf das Kleinklima auswirken.

Luft und Klima werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Bebauung mit geringer Höhenentwicklung handelt und keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen zu erwarten sind. Die offene Bauweise - auch im Umfeld, bewirkt zudem, dass keine Luftstaus entstehen.

Zusammenfassend kann im Rahmen der Umweltbetrachtung festgestellt werden, dass keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der baulichen Nutzung im Rahmen der Umnutzung zu erwarten sind.

Verfahren

Die Grundzüge des Baugebietes werden mit der Änderungsplanung nicht nachteilig beeinflusst, so dass aufgrund der Geringfügigkeit die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB betrieben wird. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird unter Hinweis auf § 13a Abs. 2 BauGB ebenfalls verzichtet. Auf die Umweltbetrachtung wird verwiesen.

Ver- und Entsorgung, Zufahrt

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Zufahrtsmöglichkeit ist über die ausgebauten Erschließungsstraßen gegeben. Außer den üblichen Hausanschlüssen für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Realisierung

Mit Erlangung der Rechtskraft ist eine sofortige Bebauung des Grundstückes gegeben.

Kosten

Der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden entstehen durch diese Änderungsplanung keine Kosten.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, 21. Jan. 2015
- Bauabteilung der Verbandsgemeinde -