ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, OT KOTTWEILER
BEBAUUNGSPLAN: "AM FRIEDHOF"

TEIL - A
M. = 1 : 1000

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET	(§ 6 BauNVO)
TH=5,50m	TRAUFHÖHE	(§ 16 ABS. 2 NR. 3 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO
35° - 45°	DACHNEIGUNG	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 NR.5 UND ABS.6 BauGB)

- O — OFFENE BAUWEISE
- ED — NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- FUSSWEG / RADWEG
- W - WEG — WIRTSCHAFTSWEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS.1 NR.13 UND ABS.6 BauGB)

- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

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

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- V — ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BauGB)

- RV — REGENWASSERVERSICKERUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS.7 BauGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BauGB)
- BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- 2158 / 2156 / 1 — VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BÖSCHUNG
- RECHTER WINKEL
- 235 — HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE
- SICHTDREIECK

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

- ERHALT VORHANDENE STRASSENBÄUME
- ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN LAUBBÄUMEN, I + II ORDNUNG
- ERHALT STREUOBSTWIESE
- ERWEITERUNG DER VORHANDENEN STREUOBSTWIESE
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN, ZUMINDEST ZWEIREIHIG
- PUNKTWEISE ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN STRÄUCHERN

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Seite 2585)

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. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 1629

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. 2009, S. 358)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. 2009. S. 358)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2009 (GVBl. 2009, S. 333)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Das Neubaugebiet „Am Friedhof" weist ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO und ein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO aus. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2, Ziffer 7 und 8 sowie nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplan sind.

2. Mass der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl **(GRZ)** höchstens **0,35** und die Geschossflächenzahl **(GFZ)** maximal **0,70** betragen. Auf die Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände mit anzurechnen
(§ 20 Abs. 3 BauNVO). Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,50 m begrenzt. Bezugskante ist die Vorderkante Außenwand mit der oberen Schnittkante der Dacheindeckung, gemessen in der Gebäudemitte. Bezugshöhe ist jeweils der Straßenrand/Bürgersteig vor der Hausmitte. Die Höhe ist auch bei Rückversätzen in der Fassade (zum Straßenraum hin) bindend, wenn der Versatz mehr als die Hälfte der Gebäudelänge erfasst.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Neubaugebiet gilt die offene Bauweise gemäße § 22 BauNVO, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.
Die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken sind in der Zeichnung bindend vorgegeben.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Stellplätze für PKW's sind jedoch zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen auch auf diesen Flächen errichtet werden.

6. Garagen und Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

Für jede Grundstückseinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück notwendig.
Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstückshälfte separat.
Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen (L366), wobei der Seitenarm im Richtung Friedhof im Ausbau bisher als Wirtschaftsweg besteht. Für diesen Straßenabschnitt ist ein Neuausbau notwendig.

Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe nicht zulässig (Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberdecke).

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB)

8.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrünflächen

Auf den Verkehrsgrünflächen sind hochstämmige einheimische Laubbäume sowie naturnahe Bodendecker anzupflanzen.

8.2 Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt

Garagenzufahrten und Stellplätze

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätze nur mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt werden.

Oberflächenwasserversickerung und -rückhaltung

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.
Um bei unterkellerten Gebäuden eventuelle Durchnässungsschäden vorzubeugen, welche sich durch die Niederschlagswasserversickerung ergeben können, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z. B. wasserdichte Wannen).

Prinzipskizze zur Darstellung einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung

8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume mit variablem Standort

Der Standort der eingetragenen Bäume ist variabel.

Die Anpflanzung muss jedoch sinngemäß im räumlichen Bezug der Planvorgabe stehen. Die ausgewiesene Stückzahl außerhalb der Baugrundstücke ist die Mindeststückzahl. Es sind nur Gehölzarten aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Zur Begrünung werden hochstämmige Laubbäume erster oder zweiter Ordnung aus der Gehölzartenliste festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßenraum / Parkplatzraum nur eine Baumart anzupflanzen.

Anpflanzung von Feldgehölzen als freiwachsende Hecke

Entlang der Grundstücksgrenze im südlichen Plangebiet sind Feldgehölze zur freien Landschaft hin anzupflanzen.

Die Anpflanzung ist zumindest zweireihig vorzunehmen. Es sind ausschließlich Straucharten aus der Gehölzartenliste in Mischung zu verwenden.

Anpflanzung auf Verkehrsgrünflächen

Auf den Verkehrsgrünflächen sind ausschließlich Arten aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Anpflanzung auf Baugrundstücken allgemein

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Dies kann auch ein hochstämmiger Apfel- oder Birnbaum, bzw. Nussbaum sein.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden, mit einer Fläche über 20 m² sind punktweise mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind vorzugsweise Gehölze aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

8.4 Gehölzartenliste, Pflanzgrößen

Gehölzartenliste

Aus nachfolgenden Pflanzenauflistungen sind für die Anpflanzung diejenigen Arten auszuwählen, welche für den spezifischen Standort geeignet sind.

Andere Pflanzenarten dürfen auf den beschriebenen Standorten keine Verwendung finden.

Bäume erster Ordnung, in der Anzuchtsform als Hochstamm

Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Acer platanoides	pitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	raubeneiche
Tilia	inden-Arten

Bäume zweiter Ordnung, in der Anzuchtsform als Hochstamm

Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Alnus glutinosa	Roterle
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus	Weiß-/Rotdorn in Arten
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher und leichte Heister in der Anzuchtsform als Junggehölze

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind.

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Alnus glutinosa	Roterle
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Niederes Verkehrsgrün, bodendeckende Bepflanzung

Wahlweise werden folgende Arten unter anderem zur Anpflanzung festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Euonymus x	Kriechspindelarten
Hedera helix	Efeu
Lonicera acuminata	Bodendeckendes Geißblatt
Lonicera xylosteum „Clarey's Dwarf"	Niedere Heckenkirsche
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa x hybr.	Niedere bodendeckende Rosen
Symphoricarpos chen. „Hancock"	Korallenbeere

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

Wahlweise werden unter anderem folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt..

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis x	Nicht züchterisch beeinflusste Waldrebenarten
Euonymus x	Kriechspindelarten
Hedera helix	Efeu
Lonicera capirifolium	Geißblatt
Lonicera x	Schlingende Geißblattarten
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"	Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Rosa x	Kletterrosenarten
Vitis hybr.	Weintraube

Wahlweise werden unter anderem folgende Obstgehölze / Nüsse festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Malus hybr.	Apfelsorten Kaiser Wilhelm Siebenschläfer Roter Boskop Winterrambour Rheinischer Bohnapfel
Pyrus x	Birnensorten Gellert's Butterbirne Conference Köstliche von Charneau Alexander Lucas
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss

Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtsgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumschulware zugrunde zu legen sind:

Hochstämmige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

Sträucher und leichte Heister
Bei den gereihten Gehölzanpflanzungen sind die höher werdenden Arten mindestens als zweimal verschulte Heister zu pflanzen.

Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

In den gereihten Gehölzanpflanzungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden als Erschließungsmaßnahme den öffentlichen Flächen zugeordnet. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den privaten Baugrundstücken nach dem Verursacherprinzip, je nach Größenordnung der Versiegelung, als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. Nicht ausgeglichene Eingriffe der Erschließung, die nicht mit den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ausgeglichen werden können, sind ebenfalls der Sammelersatzmaßnahme zuzuordnen. Die Verkehrsfläche sowie die außerhalb des Baugebietes gelegenen Ausgleichsflächen sind den Baulichen und den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt zu 60,92 % zu den Baulichen und zu 39,08 % zu den Verkehrsflächen (Flächenansätze siehe „Fachbeitrag Naturschutz" zum Bebauungsplan).

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund des Verkehrslärms auf der L 366 sind die Außenbauteile der Gebäude so auszubilden, dass sie dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 entsprechen und ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB (A) gewährleisten.

Als weitere Schallschutzmaßnahme ist bei der Planung der Gebäude eine geeignete Grundrissgestaltung vorzunehmen. Dies bedeutet, dass Aufenhaltsräume, insbesondere zum Schlafen genutzte Räume, mit ihren Fenstern nach Süden zu der von der L 366 abgewandten Gebäudefassade zu orientieren sind. Schutzwürdige Außenwohnbereiche wie Terrassen und Loggien sind auf der ruhigeren Südseite der Bebauung anzulegen, so dass sie von der L 366 nicht einsehbar sind.

Im Zuge der Bauantragsunterlagen ist jedem Bauantrag ein entsprechender Schallschutznachweis beizufügen.

11. Nachrichtliche Hinweise

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Vorgaben der DIN 4020 und der DIN 1054 zu beachten.

Bei allen Erdarbeiten sind sowohl vom Bauträger als auch Unternehmer die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes zu beachten. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer ist der Baubeginn mitzuteilen. Fundstücke und Fundstellen sind zu sichern und der Generaldirektion unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Sofern archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.
Den Straßengrundstücken und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen keine zusätzlichen Wässer zugeleitet werden, sowie deren Abläufe nicht behindert werden. Bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) werden gegen den Baulastträger der L 366 keine Forderungen erhoben.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine

Dachausbildung zulässig ist, d. h. bei Grenzstellung der Nebengebäude sind auch flachere Dachneigungen erlaubt. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mindestens eine Längs- und Schmalseite müssen gegeben sein) zulässig.
Turmähnliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptdaches liegt.
Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 35° bzw. höchstens 45° zu betragen.
Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dacheindeckung (- Farbton) nicht voneinander abweichen.
Dachaufbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30 % der Dachflächenseiten zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind nicht anrechenbar).
Bei der Dacheindeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rötlichen und braunen Farbtönen erlaubt. Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt.

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

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzzäunen (senkrechte Holzelemente) bis zu einer Höhe von 1,25 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden. Zufahrtsbereiche sind generell von jeder Einfriedung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedungen - hinter der Stauraumtiefe von 5,00 m - sind in der genannten Art zulässig.
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,80 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

Gestaltung der nicht überbauaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließungseinrichtung.
Im übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, wobei eine Umsetzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Baukörpers festgelegt wird.

ANHANG

Ermittlung der Neuversiegelung im Gebiet

Versiegelung durch Überbauung

Versiegelung auf Baugrundstücken mit GRZ 0,35

3.730 m²
6.445 m²
4.060 m²
3.810 m²

18.045 m² x 0,35	=	6.315,75 m²
Summe der Neuversiegelung auf Baugrundstücken	**rd.**	**6.315,00 m²**

Versiegelung durch Verkehrsflächen

Straße	2.890 m²
Wegeflächen, wasserdurchlässig 345 m² zu 50 Prozent	173 m²
Summe	3.063 m²

Abzüglich vorhandener Verkehrsflächen

Hauptwirtschaftsweg, wasserdurchlässig 875 m² zu 50 Prozent
438 m²

Summe der Neuversiegelung durch Verkehrsflächen	**2.625,00 m²**

Summe der Neuversiegelung im Plangebiet

Auf Baugrundstücken		6.315 m²
Durch Verkehrsflächen		2.625 m²
Summe der Neuversiegelung im Plangebiet		**8.940 m²**

Ausgleichsflächen im Plangebiet

Verkehrsgrünfläche		55 m²
Baumpflanzungen mit bepflanzter Baumscheibe in verkehrsberuhigten Straßen 8 Standorte a 4,0 m²		32 m²
Summe der Ausgleichsflächen im Plangebiet	**rd.**	**87 m²** **85 m²**

Größenermittlung der Ersatzfläche

Durch Ersatzmaßnahmen auszugleichende Neuversiegelung von	8.940 m²
Abzüglich Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes	85 m²
Ersatzflächengröße	**8.855 m²**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der ~~Stadtrat~~ Ortsgemeinderat hat am 25.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 15.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 03.08.2006 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.06.2006 / vom 26.06.2006 bis 19.07.2006 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

5. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 15.10.2008.

6. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 15.12.2006.

7. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 02.07.2007 + 30.06.2008.

	1. Auslegung	2. Auslegung
8. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	06.07.2007	03.07.2008
9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom	03.08.2007	11.07.2008
bis	04.09.2007	28.07.2008
10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	11.06.2008	04.06.2009
11. Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	30.06.2008	24.06.2010

12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt/ OG als Satzung beschlossen 04.06.2009

(Orts-, Bürgermeister)

~~13. Die Vorlage des Bebauungsplanes erfolgte am ..... oder~~

14. Die Vorlage zur Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24.06.2010

15. Erklärung der Kreisverwaltung

FERTIGUNG
GENEHMIGT
mit Verfg. vom 13.08.2010
Az.: 5/610-13-
Kaiserslautern
den 13.08.2010
Kreisverwaltung

16. Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt/ OG, den 30.08.2010

(Orts-, Bürgermeister)

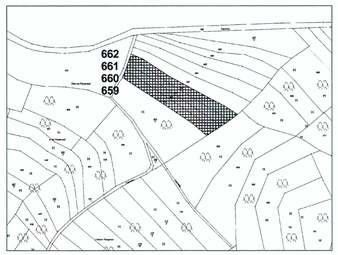
17. Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 02.09.2010

18. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt/ OG, den 02.09.2010

(Orts-, Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN: „AM FRIEDHOF" TEIL-B
LANDESPFLEGERISCHE ERSATZMASSNAHME

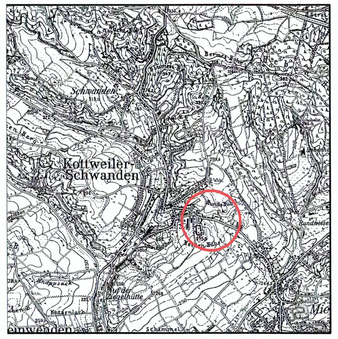


ERSATZMASSNAHME NACH BLATT 5 LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN
GEMARKUNG KOTTWEILER-SCHWANDEN M.= 1:2.500

OG. KOTTWEILER - SCHWANDEN
ORTSTEIL KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN: "AM FRIEDHOF"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000


Kottweiler-Schwanden
Schwanden
Kottweiler
Bann
Hüttenhof
Steinbruch
Steinbruch
Steinbruch