

# ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, OT KOTTWEILER BEBAUUNGSPLAN: "AN DER REICHENBACHER STRASSE" TEIL - A M. = 1 : 1000



## PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

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

MD	DORFGEBIET	(§ 5 BAUNVO)
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	(§ 17 BAUNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLE	(§ 19 BAUNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	(§ 20 BAUNVO)
30° - 45°	DACHNEIGUNG	

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

	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZEN
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 6 BAUGB)

	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	FUSSWEG

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)

	TRAFOSTATION
--	--------------

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

	OBERIRDISCH
	UNTERIRDISCH

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)
	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMERN
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „AN DER REICHENBACHER STRASSE“ in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, OT Kottweiler

### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 1 BAUGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**  
Das Baugebiet „An der Reichenbacher Straße“ umschließt ein bestehendes Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Tankstellen nicht Bestandteil der Nutzungsvorgaben des Bebauungsplanes sind.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**  
Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,80 betragen. Bei allen künftigen Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind auf die Geschossflächen auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die baurechtlich keine Vollgeschosse sind, einschliesslich der zugehörigen Treppenträume und Umkleenkabinen mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäss § 16 Abs. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. Bestehende bauliche Anlagen sind davon ausgenommen, soweit sie im Bestand unverändert bleiben. Bei Veränderungen darf eine bestehende Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe beibehalten werden, wenn damit keine Veränderungen / Umnutzungen am Gebäudekubus vorgenommen werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**  
Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäss § 22 BauNVO mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser bei Neubaumaßnahmen zugelassen werden. Bestehende Baukörper dürfen in ihrem bestehenden Bauvolumen bei Umbaumaßnahmen erhalten bleiben. Grundstücke zur Schaffung eigenständiger Baugrundstücke sind nicht zulässig.
- Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**  
Die Firstschneidungen 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.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vordere 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1.6 BauGB)**  
Für alle Neu- und Erweiterungsbauten innerhalb des Geltungsbereiches wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 3 Wohnungen begrenzt.
- Garagen Stellplätze (§ 21 a BauNVO)**  
Bei künftigen Baumaßnahmen sind für jede Grundstückeinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohnstelle je Grundstückeinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Wird ein Baugrundstück bebaut, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstückeinheit separat. Bei Garagen ist im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)**  
Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen und sind in ihrem Ausbauzustand zu erhalten.
- Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)**  
Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein landschaftspflegerischer Ausgleich für den Gebietsbereich nicht erforderlich, da es sich um die Überplanung eines Teilbereiches der Abortsäge handelt. Eine Gebietsweiterung ist mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches nicht verbunden.
- Nachrichtliche Hinweise / Empfehlungen**  
**Städtisches Amt für Wasser- und Abwasserwirtschaft:**  
Bei Neubaumaßnahmen hat das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser, das nicht schnell genug auf dem Grundstück versickern kann, ist in offenen Versickerungsrinnen zurückzuführen. Eine Einleitung der Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Verunreinigungen wird empfohlen, dass Unterleitungen als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.  
**Forstamt Waldrohr:**  
Bei Baumaßnahmen in Waldnähe ist ein ausreichender Sicherheitsabstand gegen Baumfall und Windwurf einzuhalten. Die erforderlichen Abstände sind mit der Forstverwaltung abzustimmen.  
**Landesamt für Denkmalpflege:**  
Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Bauarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig mitzuteilen. Die bauausführenden Firmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Archäologische Fundgegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu schützen. Die vorgeschriebenen Ausführungen sind den Bauherren bzw. Bauherren nicht von der Meldepflicht in der Haftung dem Landesamt gegenüber.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 LBauO)

- Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1.1 LBauO)**  
Die Dächer der neu geplanten Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Andere Dachformen, die Abarten dieser vorgegebenen Dachformen darstellen, sind ausgeschlossen, hiervon ausgenommen ist der Bestand. Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur, soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist, h. bei Grenzstellung der Nebengebäude sind schräge Dachneigungen erlaubt. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mindestens eine Längs- und Schmalseite müssen gegeben sein) zulässig. Turmhäufige 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 30° bzw. höchstens 45° zu betragen. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dachendeckung (-Farbton) nicht voneinander abweichen. Dachaufbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30% der Dachflächenanteile zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortsgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind anzurechnen). Bei der Dachendeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in roten und braunen Farbvarianten erlaubt. Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt. Ausnahmen von diesen Gestaltungsregelungen sind im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde unter Anwendung des § 31 BauGB zulässig.
- Einfriedungen (§ 88 Abs. 1.3 LBauO)**  
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzläden (senkrechte Holzlamellen) bis zu einer Höhe von 1,25 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden. Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedungen - hinter der Stauraumtiefe von 5,00 m - sind in der genannten Art zulässig. Ertüchtigung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

### Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsskizzen beizufügen.

## BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGB)

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „AN DER REICHENBACHER STRASSE“ IN DER ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN

1. **Allgemeines**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt eine Teilfläche der Altlage im Ortsteil Kottweiler und erfasst die Straßenzüge Reichenbacher Straße und einen Straßenabschnitt der Steinwendener Straße.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des BauGB erforderlichen Maßnahmen.

2. **Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gewanne „An der Wätschbach“ und „In der Weischbach“.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in den zeichnerischen Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. **Einfügung in die Gesamtplanung**  
Der betroffene Ortslagenbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischbauliche ausgewiesen. Da es sich um einen bebauten Bereich im Sinne des § 34 BauGB handelt und die Mischung aus Wohn- und aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen besteht, wird unter Hinweis auf § 5 BauNVO der gesamte Gebietscharakter als Dorfgebiet festgesetzt.

Gebietsweiterungen der Ortslage sind mit der Geltungsbereichsabgrenzung nicht erfasst.

4. **Planungsziele**  
Mit der Umgrenzung des Bebauungsplanbereiches wird ein Teilschnitt der gewachsenen Ortslage überplant, die noch relativ große Baulücken aufweist. Die bisherige Erfahrung mit Baulückenschließungen zeigt, dass in der Regel Investoren und Kapitalgeber die Grundstücke erwerben und mit überdimensionalen Baukörpern auffüllen, die sich dann sehr nachteilig auf die gesamten Dorfgebietscharakter, mit allen negativen Folgeerscheinungen, auswirken. Auch soll mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen gleichzeitig eine Talraumabsicherung entlang des Süzbaches erreicht werden.

Durch die Festlegung im Bebauungsplan soll Fehlentwicklungen entgegen gewirkt werden.

Die Vorgabe eines Baufensters mit den höchst zulässigen Maßen einer baulichen Nutzung sollen weiter dazu beitragen, dass der Charakter eines Dorfgebietes auch für die Zukunft gewahrt bleibt. Auch die Regelung der offenen Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser bei Neubaumaßnahmen zugelassen werden, trägt der dörflichen Gestaltungsabsicht, mit maßvollen Baukörpern, Rechnung.

Sämtliche Erschließungseinrichtungen bestehen mit asphaltierter Fahrbahn und beidseitigem Bürgersteigausbau, in einem guten Ausbaustand, so dass auch mittelfristig keine Ausbaumaßnahmen notwendig sind.

Auch die Ver- und Entsorgung des Dorfgebietsabschnittes besteht komplett und bedarf keiner Nachrüstung. Kosten für Ausbau oder Erschließungsmaßnahmen fallen mit der Rechtskraft nicht an.

Bis zur Erlangung der Rechtskraft sind weiterhin bei geplanten Baumaßnahmen die gesetzlichen Regelungen nach § 34 BauGB zu beachten, falls die Ortsgemeinde bei Fehlentwicklungen nicht zusätzlich eine Veränderungssperre erlässt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I, Seite 2141)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. Teil I, Seite 468)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24. November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel I des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat von Kottweiler-Schwanden hat am 05.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 16.10.2000 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde am vom 20.10.2000 bis 23.11.2000 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 13.03.2001.
- Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13.03.2001.
- Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 30.01.2002.

	1. Auslegung	2. Auslegung
8. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	31.01.2002	
9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte	vom 15.02.2002 bis 15.03.2002	
10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	10.06.2002	
11. Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	/	
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden als Satzung beschlossen	10.06.2002	

13. Ausfertigervermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Kottweiler-Schwanden, den 27.10.2003  
(Ortsbürgermeister)

14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am  
30.10.03  
05.11.03

16. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.  
Kottweiler-Schwanden, den 30.10.03  
(Ortsbürgermeister)

# OG. KOTTWEILER-SCHWANDEN ORTSTEIL KOTTWEILER BEBAUUNGSPLAN: „AN DER REICHENBACHER STRASSE“

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

