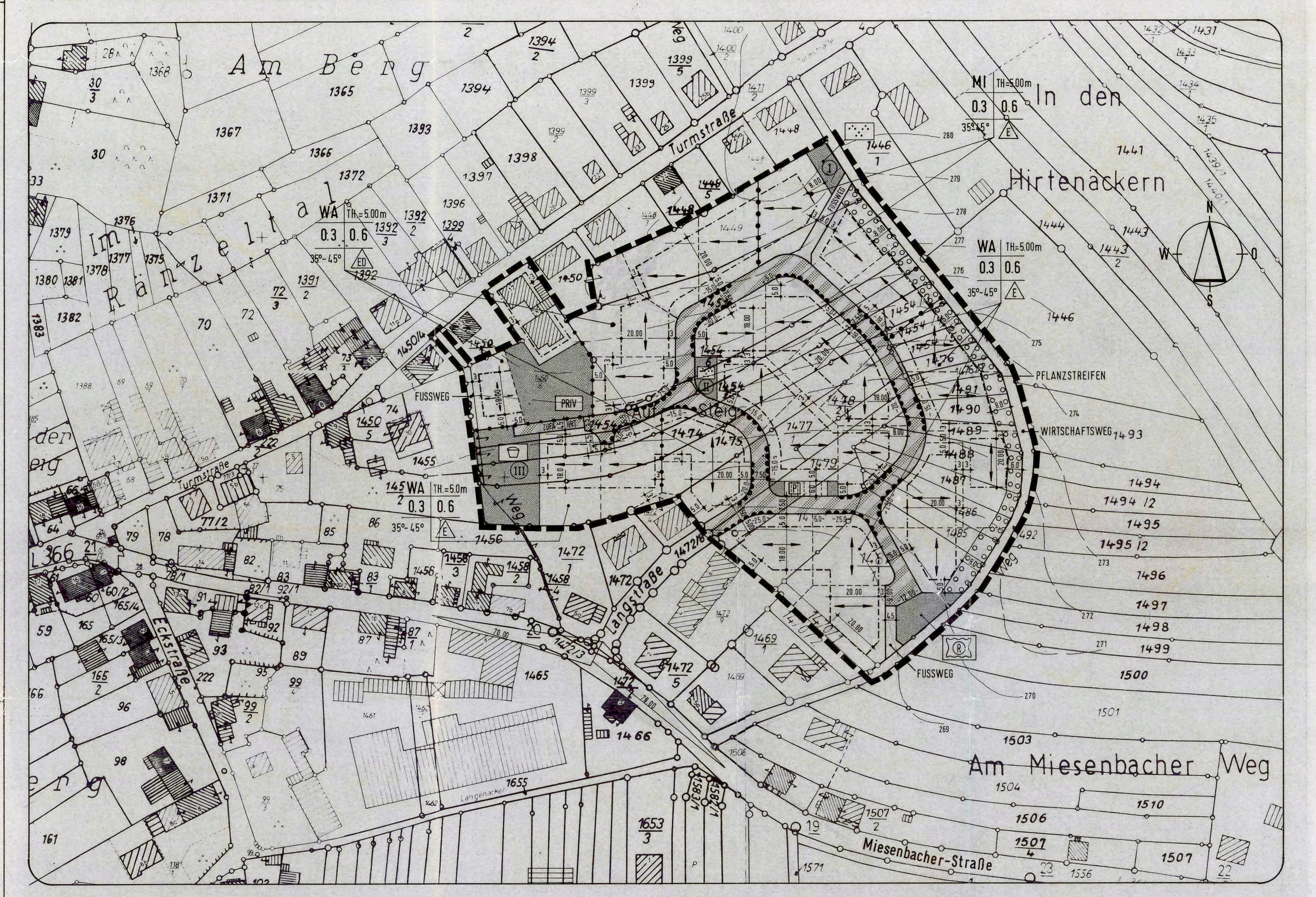
ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, ORTSTEIL KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN: „AUF DER STEIG" M. = 1:1000



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
TH.= 5.00m	TRAUFHÖHE HÖHE DER TRAUFE ÜBER FERTIGEM GELÄNDE ALS HÖCHSTGRENZE	(§ 16 ABS.2.3 BauNVO)
35°-45°	DACHNEIGUNG	
MI	MISCHGEBIET	(§ 6 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (FIRSTRICHTUNG)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1.11 UND ABS. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERUHIGT)
- WIRTSCHAFTSWEG
- FUSSWEG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (- 25.00 -)
- P — ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1.15 UND ABS. 6 BauGB)

- GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH / PRIVAT
- ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
- KINDERSPIELPLATZ
- PRIV — PRIVATE GRÜNFL.
- R — OFFENES HOCHWASSER-RÜCKHALTEBECKEN

ANPFLANZEN U. ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1.25a U. b U. ABS. 6 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 ABS. 5 BauNVO)
- BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT FLURSTÜCKSNUMMER (1477/1)
- HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- SICHTDREIECK

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Das Baugebiet "Auf der Steig" beinhaltet ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Im Anschluß an die Ortslage im Nordosten des Baugebietes wird ein Teilbereich als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Von den zulässigen Nutzungen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgenommen.

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 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal 0,6 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 dem natürlichen Gelände (berg- und talseitig) an keiner Gebäudeseite überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindekkung.

Jedem Bauantrag ist als Nachweis ein prüfbares Geländenivellement mit den ursprünglichen und neuen Geländeverhältnissen beizufügen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, wobei im wesentlichen aus ortsgestalterischen Aspekten nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Die Anordnung der Hauptfirstrichtung hat nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen, wobei die Firstrichtung eine Parallele zur Hauptgebäudeachse bildet. Abweichungen zu der vorgegebenen Firstrichtung sind für vorspringende Gebäudeteile und Anbauten zulässig, wenn sich diese Nebendächer dem Hauptdach wesentlich unterordnen. Diese Unterordnung ist gegeben, wenn der First höhenmäßig mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegt.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Abstandsvorschriften 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 vorderer Baugrenze und Straßenraum nicht errichtet werden.

Insgesamt darf die Grundfläche einer Nebenanlage nicht größer als 40 m² sein. Für nicht überdachte Stellplatzflächen gelten die Vorschriften der LBauO.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen. Vor den Garagen muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

Der Stauraum wird jedoch auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Kennziffer I
Auf diesen Flächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es gelten die gleichen Festsetzungen wie unter Punkt "Anpflanzung von heimischen Bäumen II. Ordnung sowie heimischer Sträucher im geschlossenen Verband".

Öffentliche Grünfläche mit Kennziffer II
Auf diesen Flächen wird die Anpflanzung von zwei hochstämmigen Bäumen II. Ordnung im räumlichen Bezug zur Planstraße festgesetzt. Die Baumart hat sich nach der gewählten Art für die Straßenraumbegrünung zu richten. Entlang zu den privaten Grundstücksflächen ist eine mindestens zweireihige geschlossene Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind mit einer kräuterreichen Extensivrasenmischung einzusäen. Für Wege ist nur eine wasserdurchlässige Wegebefestigung statthaft.

Öffentliche Grünfläche mit Kennziffer III
In der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz zu integrieren. Die Befestigung von Wegen und Plätzen ist nur in wasserdurchlässiger Form statthaft.
Zu den privaten Grundstücksflächen hin ist eine mindestens zweireihige geschlossene Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen.
Es sind mindestens fünf heimische hochstämmige Bäume II. Ordnung anzupflanzen. Niedere Bepflanzungen können auch mit Arten vorgenommen werden, die nicht in der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes enthalten sind.
Bei allen öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Baum- und Straucharten der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzupflanzen, sofern die textlichen Festsetzungen nichts anderes vorsehen.

Offenes Hochwasserrückhaltebecken

Das Hochwasserrückhaltebecken wird oberirdisch festgesetzt und ist in seiner Ausformung naturnah zu gestalten. Durch die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern ist das Erdbecken vor allem an seinem nördlichen Randbereich in das Gesamtgrünkonzept des Bebauungsplanes einzubinden. Eine gestalterische und biotopvernetzende Zuordnung zu den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" muß gewährleistet sein.
Das Erdbecken mit seinen Randbereichen soll sich durch die Sukzession von Gräsern und Kräutern selbst begrünen.
Eine Ansaat ist nur dann zulässig, wenn erdbaumechanische Anforderungen oder Witterungsbedingungen dies notwendig machen. In diesem Falle ist eine kräuterreiche Extensiv-Landschaftsrasenmischung einzusäen.
Es sind ausschließlich Gehölzarten aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzupflanzen.

Flächen für öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1.22 BauGB)

Um den verkehrsberuhigten Bereich der Erschließungsstraßen entsprechend seinem multifunktionalen Charakter dauerhaft funktionsfähig zu erhalten, die Kommunikations- und Spielmöglichkeit im Hinblick auf die Eigenart des Wohngebietes aufzuwerten, den ruhenden Verkehr zu ordnen und zusätzliche Besucherparkplätze bereitzuhalten, sind im verkehrsberuhigten Bereich auch öffentliche Parkstände vorzusehen. Anzahl und Plazierung sind in einem späteren Detailplan festzulegen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1.25 a BauGB)

Auf den ausgewiesenen Pflanzstreifen sind standortgerechte Laubgehölze und Hecken anzupflanzen.

Art und Menge sind aus dem separaten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Anpflanzung von heimischen Bäumen II. Ordnung, sowie heimischen Sträuchern im geschlossenen Verband

Zur Anpflanzung sind Bäume zweiter Ordnung, sowie Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung ist höhenmäßig so gestaffelt anzulegen, daß die niedriger bleibenden Arten sich am Rande, die höheren Arten sich in der Mitte der Pflanzung befinden. Zu dem östlich gelegenen Wirtschaftsweg hin ist ein 1,50 m breiter Streifen als Krautsaum freizuhalten, welcher sich durch Sukzession bilden soll.
Die Bäume zweiter Ordnung dürfen in keinem größeren Abstand als 20 m gepflanzt werden.
Eine Gruppenbildung ist anzustreben. Bäume zweiter Ordnung sind als Hochstämme anzupflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 5 - 10 Stück anzuordnen.
Es sind ausschließlich Arten aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes zu verwenden.

Anpflanzung von Straßenbäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Begrünung des Straßenraumes werden hochstämmige Laubbäume zweiter Ordnung aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die Bäume sind in Reihe anzupflanzen, wobei ein Wechsel der Straßenseite vorgesehen ist. Die Baumscheiben sind mindestens in einer Größe von 4,00 m² offen auszubilden und mit Bodendeckern aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes zu bepflanzen.
Der Standort der Baumpflanzung ist im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen. Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßenraum nur eine Baumart anzupflanzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Stellplätzen der öffentlichen Parkplatzanlage

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzinseln seitlich der Stellplatzanlagen sind ausschließlich mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes zu begrünen.
Auf den Flächen ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumart hat sich nach der gewählten Art für die Straßenraumbegrünung zu richten.
Die übrigen Flächen sind flächendeckend mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen.

Niederes Verkehrsgrün, bodendeckende Bepflanzung

Verkehrsgrünflächen wie z. B. Baumscheiben, sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
Es sind ausschließlich Arten der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes zu verwenden.

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 II. Ordnung, Hochstämme

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

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher, leichte Heister

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind. Die Zusammenstellung der Arten muß unter pflanzensoziologischen Aspekten erfolgen und dem speziellen Standort entsprechen.

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix fragilis	Knackweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Niederes Verkehrsgrün, bodendeckende Bepflanzung

Wahlweise werden folgende Arten zur Anpflanzung festgesetzt:

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Geranium x	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Lonicera acuminata	Bodendeckendes Geißblatt
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa x hybr.	Niedere bodendeckende Rose
Euonymus x	Kriechspindelarten
Symphoricarpos chen. "Hancock"	Korallenbeere
Lamium x	Taubnesselarten
Vinca minor	Immergrün

Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtsgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen zu Grunde zu legen sind:
Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.
Bäume zweiter Ordnung als Heister sind mit einer Mindesthöhe von 200 - 225 cm zu pflanzen.

Sträucher und leichte Heister
Bei flächigen Gehölzanpflanzungen sind die Baumarten erster und zweiter Wuchsklasse mindestens als zweimal verschulte Heister zu pflanzen.
Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

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

Die Begrünung der nicht bebauten oder durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen

Mindestens 30 Prozent der Grundstücksfläche ist vegetationstragend auszubilden, wobei wiederum 60 Prozent der vegetationstragenden Fläche mit heimischen Gehölzen aus der Gehölzartenliste des Integrierten Grünordnungsplanes flächig zu bepflanzen sind.
Kann die geforderte Mindestgrünhaltung infolge Lager- und Abstellflächen nicht eingehalten werden, so sind zusätzliche Fassaden und Dachbegrünungen vorzunehmen, die mindestens 50 % der ebenerdig verlorenen Flächen entsprechen. Ausgeglichen werden können dadurch bis zu 1/3 der geforderten Grünhaltung eines Grundstückes, so daß sich die Mindestgrünhaltung auf 20 % des Grundstückes verringert.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBauO)

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

Turmähnliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,0 m tiefer als die Firstlinie des Hauptdaches liegt.

Die Dachneigungen sind generell beidseitig gleichgeneigt (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 35° bzw. höchstens 45° zu betragen.

Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Dachmaterial nicht voneinander abweichen.

Dachaufbauten (Gauben) sind insgesamt auf 15 % der Dachflächenseiten (ohne Berücksichtigung der Dachüberstände) zu beschränken. Bezugsfläche für die Größe der Dachaufbauten (Gauben) bildet die Ausschnittsfläche in der Hauptdachfläche. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten vom Ortgang hat 2,0 m zu betragen.

Bei der Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen und braunen Farbtönen zugelassen.

Schwarze Dacheindeckungen bzw. hochglänzende oder farbmusterbildende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBauO)

Für die Außenwände sind nur Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandsteine) und Holz zulässig.

Verschieferungen an Giebelflächen sowie an Ortgang- und Traufblenden sind ebenfalls statthaft.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1.3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Anpflanzungen von heimischen Laubhölzern sind erwünscht.

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1.3 LBauO)

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur in Natursteinmauerwerk oder in Holzzäunen bis zu einer Höhe von 80 cm (über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden.

Zufahrtsbereiche sind generell von jeder Einfriedung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedungen - hinter der Stauraumtiefe von 5,0 m - sind in der vor erwähnten Art zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis maximal 1,5 m Höhe erlaubt.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung. Im übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 8 BBauG) "AUF DER STEIG" IN DER ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN

1. Allgemeines

Das künftige Baugebiet "Auf der Steig" schließt sich östlich der Ortslage von Kottweiler - zwischen Turmstraße und Miesenbacher Straße - an die vorhandene Bebauung an.

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

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen die Gewanne "Auf der Steig" und ist in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. Einfügung in die Landschaft

Der mit Datum vom 2. Februar 1984 genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach weist für den Gewannenbereich "Auf der Steig" eine Wohnbaufläche für den Eigenbedarf der Ortsgemeinde aus.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist dieser Geländeabschnitt aus Sicht der landespflegerischen Aspekte untersucht und für eine Bebauung geeignet eingestuft worden.

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz gehört die Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden mit ihrer gesamten Gemarkung zum "Regionalen Grünzug", in dem eine großräumige Freiraumsicherung der unbesiedelten Landschaft gesichert werden soll.

Mit der vorgenommenen Gebietsausweisung wird dieser Zielvorgabe insoweit Rechnung getragen, da das Baugebiet lediglich den Eigenbedarf an Wohnbauland abdeckt.

4. Planungsziele

Die Nachfrage an Bauland für Wohnbauzwecke ist nach der Realisierung des Baugebietes Ochsenbach in der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden ungebrochen, so daß sich die Ortsgemeinde dazu veranlaßt sieht, in der Gewanne "Auf der Steig" weiteres Wohnbaugelände zu erschließen.

Die zulässigen Nutzungen sind daher für den größeren Teil des Baugebietes unter Anwendung des § 4 der BauNVO für die Wohnhausbebauung festgesetzt. Im Nordosten grenzt das Baugebiet an einen bestehenden Gewerbebetrieb (Transportunternehmer). Um Nutzungskonflikte im Umfeld zu vermeiden, ist der betroffene Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt und soll einer - nichtstörenden "Mischbaunutzung" - zugeführt werden. Störende Nutzungen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten die nach § 6 BauNVO zulässig wären, sind hiervon jedoch ausgenommen und größere Beeinträchtigungen für die Wohnbaunutzung zu unterbinden.

Der Gebietsabschnitt liegt östlich der Ortslage im Ortsteil Kottweiler. Das Gelände ist leicht nach Süden hängig und ist für eine Wohnhausbebauung sehr gut geeignet.

Die Haupterschließung erfolgt über eine Ringstraße, die an die Langstraße angebunden wird. Kleinere Bereiche werden über kurze Stichstraßen mit dem Erschließungsring verbunden. Die vorhandenen fußläufigen Verbindungen werden beibehalten bzw. weiter ausgebaut und mit dem alten Ortsteil verknüpft.

Der Bebauungsplan weist sämtliche Straßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus. Die "besondere Zweckbestimmung" sieht generell einen verkehrsberuhigten Ausbau vor, um den Wohnbaucharakter des Baugebietes auch im öffentlichen Straßenraum hervorzuheben. Die Ausgestaltung der Straßenräume ist in einem späteren Gestaltungsplan festzulegen. Die Festlegung von Grundstücksabschnitten ohne Ein- und Ausfahrtsbereiche soll dazu beitragen einen optimalen Gestaltungsspielraum im verkehrsberuhigten Ausbau zu gewährleisten.

Festlegungen über Gebäudestellungen, Traufhöhen, Dachneigungen und Materialwahl sollen dazu beitragen, daß das Baugebiet einen dörflichen Charakter wahrt und den allgemeinen Zielen einer Dorfgestaltung Rechnung trägt. Mit der festgelegten offenen Bauweise, die im wesentlichen nur Einzelhausbebauungen vorsieht, wird die Bauweise der umgebenden Bebauung fortgesetzt bzw. stellt die lockere Bebauung den Übergang zur freien Landschaft her.

Innerhalb des Baugebietes ist auch ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen, der in seiner Ausstattung mit Spielgeräten für Kinder bis zu 12 Jahren geeignet sein soll. Lage und fußläufige Anbindung sichern auch die Mitbenutzung durch die Kinder aus dem Bereich der Altortslage.

Der östlich verlaufende Wirtschaftsweg bildet auch aus landespflegerischer Sicht die Grenze der Siedlungsentwicklung, wobei dieser Weg als Ortsrandweg erhalten bleibt.

Entlang dieses Randweges ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, der den Übergangsbereich zur freien Landschaft als Ortsrandeingrünung sichert. Eine Bepflanzung ist mit einheimischen Laubhölzern vorzunehmen, die in einem Grünordnungsplan noch festzulegen sind.

Im Rahmen des separaten Grünordnungsplanes sind aus landespflegerischer Sicht auch die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen für den Landverbrauch zu definieren.

5. Planverwirklichung

Die Realisierung ist in einem Bauabschnitt nach 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 so verwirklichen lassen, wird die Umlegung gemäß den Verfahrensarten des vierten und fünften Teiles des BauGB durchgeführt.

6. Landschaftspflege

Zur Verhinderung nicht wieder gutzumachender Schäden unserer Umwelt, hervorgerufen insbesondere durch den fortschreitenden Flächenverbrauch bei beschränkter Verfügbarkeit, Veränderbarkeit und Erneuerbarkeit natürlicher Strukturen auch im ländlichen Raum, ergibt sich die Notwendigkeit einer ökologisch ausgerichteten Bauleitplanung.

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz in seiner Fassung vom 01.05.1987 gibt hierzu die gesetzliche Grundlage.
Verwiesen wird auf § 17 "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung".

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach erhebt keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Bebauung der hier überplanten Flächen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Ziel der Untersuchungen und der Planung war es, Landschaftseingriffe zu vermeiden, zu mindern und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.
Hieraus resultieren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ortsrandabrundung ist die Anordnung eines breiten Gehölzstreifens aus heimischen Bäumen und Sträuchern im südöstlichen und südlichen Plangebiet vorgesehen.

Das geplante Hochwasserrückhaltebecken ist als offenes Erdbecken festgesetzt, welches naturnah ausgeformt werden soll und durch seine temporäre Flutung Pflanzarten, welche wechselfeuchte Standorte lieben, Lebensraum bietet. Die geplante Anpflanzung von heimischen Gehölzen steigert den Biotopwert.
Das offene Erdbecken stellt einen anteiligen Ersatz für die entstehende Bodenversiegelung dar.
Desweiteren sind im Plangebiet Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich geplant. Durch die spätere Schattenbildung der Bäume und die Sauerstoffproduktion erfolgt hierdurch ein anteiliger Ausgleich für die Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet.
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt im wesentlichen mit heimischen Gehölzen.
Diese Gehölzanpflanzungen stellen Trittsteinbiotope dar und tragen somit ebenfalls zum Ausgleich des entstehenden Eingriffes bei.

Für die zu erwartende Versiegelung von ca. 1 ha Fläche innerhalb des Plangebietes, bedingt durch Überbauung, Straßen, Wege- und Plätze werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

Unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind folgende Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

A 1	Plan-Nr. 1434/1 (Anteil) Anlage einer Streuobstwiese	900 m²
A 2	Plan-Nr. 3440 Anlage einer Streuobstwiese	1.649 m²
A 3	Plan-Nr. 3488	2.790 m²
	Plan-Nr. 3487	1.020 m²
	Plan-Nr. 3486	1.020 m²
	Plan-Nr. 3484/2	1.500 m²
	Plan-Nr. 3484	1.500 m²
	Zusammenhängende Flächen	
	Summe	7.830 m²

Aufwertung ehemaliger Deponieflächen durch freiwachsende Hecken, Gebüschgruppen, Einzelbäume und Schaffung wechselfeuchter Standorte.

7. Nutzungsangaben

Das Plangebiet umfaßt imsgesamt 2,8 ha. Davon entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen und Kinderspielplatz sowie sonstige öffentliche Grünflächen rd. 0,5 ha. Dies entspricht einem Flächenanteil von 18 % an der Bruttobaufläche.

Mit dem Baugebiet werden insgesamt 27 Baugrundstükke neu erschlossen.

8. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf 1,2 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 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil dieses Bebauungsplanes beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat Kottweiler-Schwanden hat am 21.07.93 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.10.93 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 06.10.93 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde am 06.10.93 / vom 08.10.93 bis 08.11.93 in Form einer öffentl. Bekanntmachung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
5. Die Beschlußfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 31.08.94.
6. Der Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 31.08.94.
7. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 14.10.94.

	1. Auslegung	2. Auslegung
8. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	06.10.94	....
9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom	17.10.94	....
bis	18.11.94	....
10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen erfolgte am	./.	....
11. Die Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	./.	....

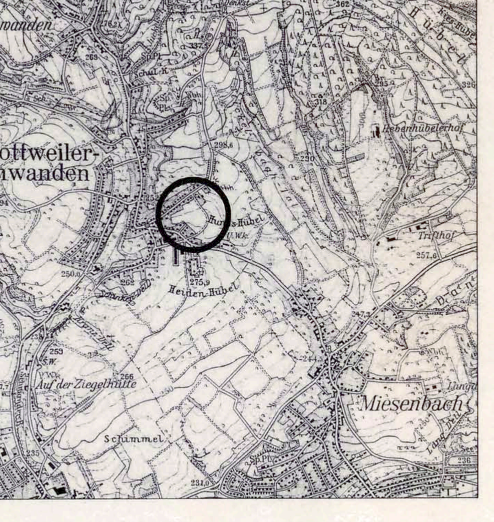
12. Dieser Plan wurde gem. § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden als Satzung beschlossen. 13.12.94
[Siegel: Gemeinde Kottweiler-Schwanden, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach] [Unterschrift]
(Ortsbürgermeister)
13. Die Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 11 BauGB erfolgte am 26.01.95.
14. Erklärung der Kreisverwaltung Kaiserslautern
I. Fertigung
Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az: 61/610-13/OT Kottweiler
Kaiserslautern
den 3. März 1995
Kreisverwaltung
i.A. [Unterschrift]
Conrad
BAUDIREKTOR
[Siegel: Kreisverwaltung Kaiserslautern]
15. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Kottweiler-Schwanden, den 27. ~~Feb.~~ März 1995
[Unterschrift]
(Ortsbürgermeister)
16. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.03.95
Mit dem Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Kottweiler-Schwanden, den 31. ~~Feb.~~ März 1995
[Unterschrift]
(Bürgermeister)

LAGEPLAN ZU DEN FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN

ORTSGEMEINDE KOTTWEILER - SCHWANDEN
ORTSTEIL KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN : " AUF DER STEIG "

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000



ENTWURF UND BEARBEITUNG
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN - MIESENBACH