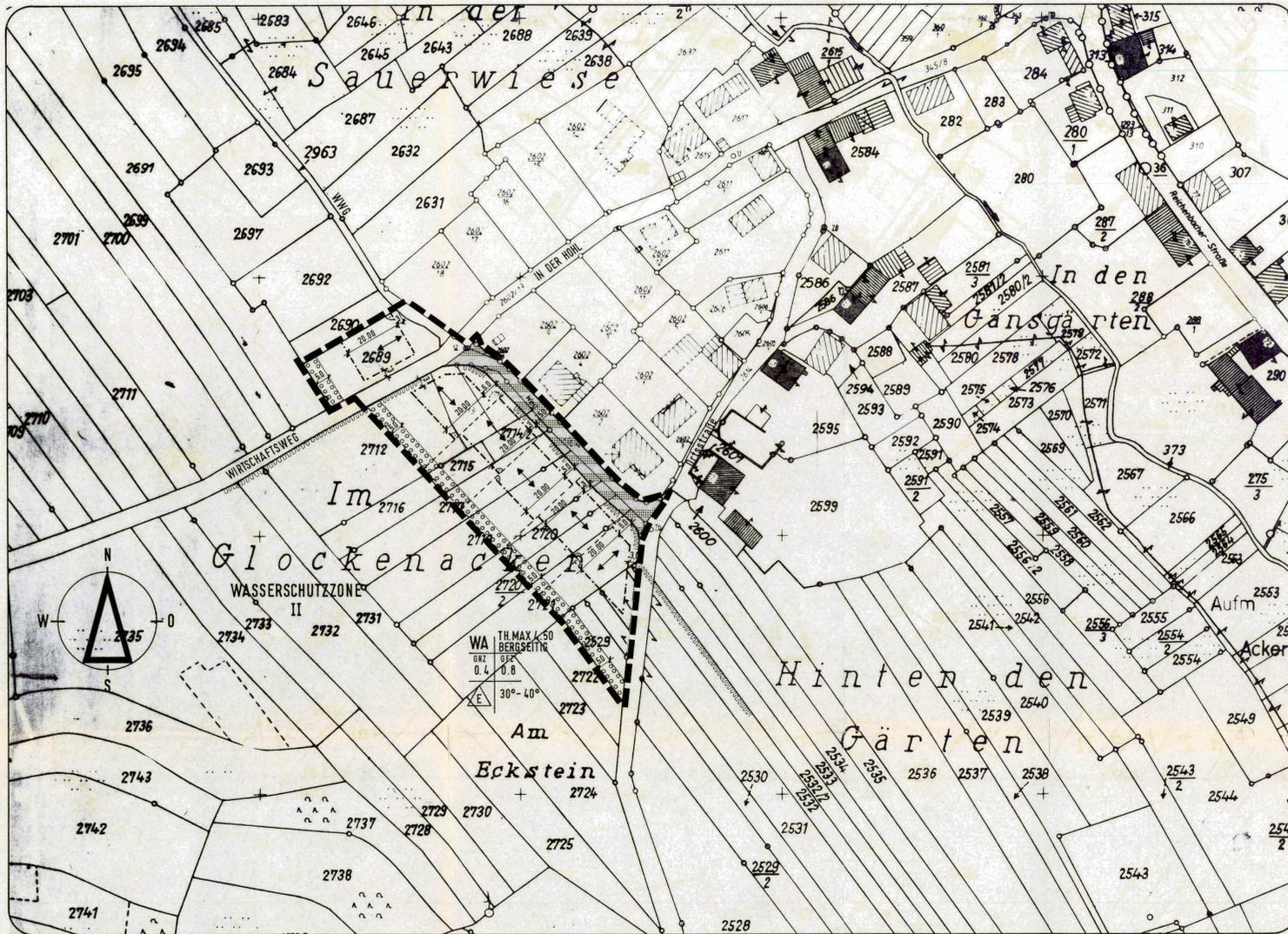


ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, ORTSTEIL SCHWANDEN

BEBAUUNGSPLAN : „GLOCKENACKER“

M. = 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

| | | |
|---------------|------------------------|-----------------------------|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | (§ 4 Bau NVO) |
| TH. MAX. 4,50 | TRAUFHÖHE BERGSEITIG | (§ 16 ABS. 2 NR. 3 Bau NVO) |
| GRZ | GRUNDFLÄCHENZAHL | (§ 19 Bau NVO) |
| GFZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | (§ 20 Bau NVO) |
| 30° - 40° | DACHNEIGUNG | |

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1.2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO)

| | |
|--|-----------------------------------------------|
| | OFFENE BAUWEISE - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |
| | BAUGRENZE |
| | STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (FIRSTRICHTUNG) |

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 U. ABS. 6 BAUNVO)

| | |
|--|--------------------------------------------|
| | STRASSENBEREICHSGRENZLINIE |
| | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |
| | WIRTSCHAFTSWEG |

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

| | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB) |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a U. ABS. 6 BAUNVO) |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN |
| | BEST. HAUPTGEBÄUDE |
| | BEST. NEBENGEBAUDE |
| | VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT FLURSTÜCKSNUMMER |
| | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| | RECHTER WINKEL |

BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

Entsprechend dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung wird das Baugebiet "Glockenacker" als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BAUNVO festgesetzt. In Anlehnung an § 1 Abs. 6.1 BAUNVO werden die in § 4 Abs. 3 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

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

Gemäß § 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 den in der Nutzungsschablone vorgegebenen Wert über dem ursprünglichen Gelände nicht übersteigen. Als Bezugspunkt gilt die Schnittlinie zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung, jeweils am höchsten Fassadenabschnitt gemessen. Jedem Bauantrag ist ein prüfbares Geländeverhältnis mit den ursprünglichen und neuen Geländeverhältnissen beizufügen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Für den Bebauungsplanbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 der BAUNVO mit der Maßgabe, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

Die Stellung der Hauptbaukörper mit der maßgeblichen Firstrichtung hat nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen. Gemäß § 23 Abs. 1 BAUNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen bestimmt. Von dieser Festsetzung bleiben landesrechtliche Vorschriften unberührt.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO, Garagen und überdachte Stellplätze, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig und dürfen insgesamt eine Grundfläche von 50 m² sowie ein Bauvolumen von maximal 150 m³ nicht überschreiten. Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen. Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 von diesen Festsetzungen können zugelassen werden. Für die nicht überdachten Stellplatzflächen gelten die Vorschriften der LBauO.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,00 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein. Unabhängig davon ist auf jedem Grundstück zusätzlich ein Besucherparkplatz vorzusehen. Der Raum vor der Garage wird hierauf nicht angerechnet.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, d.h. als Erschließungsstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau ohne Bürgersteige. Die Ausgestaltung dieses verkehrsberuhigten Straßenzuges wird in einem späteren Detailplan festgelegt.

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

Die Grundstücksflächen sind auf ihrer Südwestseite in einer Tiefe von mindestens 5,00 m mit standortgerechten Laubgehölzen und Hecken einzugrünen, wobei einer Obstbaumanzucht der Vorrang zu geben ist.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1.1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Verkehrsgebäude sind nur als Satteldach und Krüppeldach zulässig. Reine Walmdächer sind nicht gestattet. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt (symmetrisch) auszuführen und müssen mindestens 30° bzw. höchstens 40° betragen. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig und dürfen in der Summe der Einzelflächen 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und müssen vom Ortsgang mindestens 2,00 m entfernt liegen. Die Bezugshöhe für die Dachaufbauten bildet die Aufsatzfläche der Dachaufbauten auf der Dachschräge des Hauptgebäudes. Bei der Dacheindeckung sind rot- oder brauntönige Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

Fassadengestaltung (§ 123 Abs. 1.1 LBauO)

Für die Außenwände sind nur Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Eine Ortsgangverschleierung bis zu einer Bandbreite von maximal 50 cm ist ebenfalls statthaft.

Einfriedungen (§ 123 Abs. 1.7 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Hecken und Laubgehölze bis maximal 1,20 m Höhe, Holzzäune mit maximal 1,00 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Natursteinmauern bis maximal 0,60 m Höhe zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Maschendrahtzäunungen zulässig. Die Höhenbegrenzung wird für alle Ausführungsarten jedoch einheitlich auf maximal 1,50 m Höhe begrenzt.

BEGRIÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Das künftige Bebauungsgebiet "Glockenacker" schließt sich westlich an die Bebauung des Ortsteiles Schwanden an und bildet den Ortsrandabschluß im Bereich der Ortstraße. 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 Teilbereiche der Gewanne "Im Glockenacker" und "In den Gansgärten" und ist in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. Planungsgrundsätze und -ziele

Das neue Baugebiet mit seinen 6 Bauplätzen bildet im wesentlichen eine Abrundung der Ortslage im Bereich der Ortstraße. Einzelne Grundstücke der vorhandenen Bebauung werden bereits über die geplante Erschließungsstraße (bisher Wirtschaftsweg) erschlossen, so daß der zusätzliche Erschließungsaufwand verhältnismäßig gering ausfällt. Der abrundende Charakter des Neubaugebietes entspricht auch den Zielvorgaben des Ortsentwicklungs- und Ortsneuerungsplanes.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Abschnitt noch landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Die Inanspruchnahme dieser Flächen als Wohnbauland deckt sich jedoch mit den Vorstellungen der Verbandsgemeinde für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Beide Planverfahren, Aufstellung des Bebauungsplanes und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt. Die Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde ist nach wie vor noch ungebrochen, wie sich bei der Erschließung des Baugebietes Ochsenbach gezeigt hat. Um der weiteren Nachfrage Rechnung zu tragen, hilft sich die Gemeinde mit Arrondierungen, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO festgelegt. Die Bebauung stellt den Übergang zwischen Ortlage und freier Landschaft her. Einzelhausbebauung und Eingrünungsmaßnahmen zur Feldflur sollen diese städtebauliche Einbindung erzielen.

Höheneinschränkungen bei den Gebäuden, Dachformen und Materialien sollen diese Einbindungsgedanken stützen und eine typische Bebauung gewährleisten. Dieser Gestaltungsgedanke umfaßt auch die Nebengebäude, die in Größe, Form und Gestaltung den traditionellen Stilelementen der Ortslage durch die Festsetzungen entsprechen sollen.

Für die verkehrsmäßige Erschließung ist eine Verbreiterung des bisherigen Wirtschaftsweges mit verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen. Die Querschnittsbildung der Verkehrsflächen erfolgt in Anlehnung an die "Empfehlung für die Anlegung von Erschließungsstraßen - FAR 85", die genaue Ausgestaltung und Möblierung des Straßenraumes bleibt einer späteren Detailplanung überlassen und soll in Abstimmung mit den Anliegern erfolgen.

Das Baugebiet liegt im wesentlichen in einer festgesetzten Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes. Eine Verschiebung oder Abstufung der Schutzzone wurde der Gemeinde von der Bezirksregierung signalisiert, so daß einer Bebauung - unter Beachtung der Schutzbestimmungen - nichts entgegensteht.

Die Realisierung ist nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Sicherstellung der Entsorgung vorgesehen. Die hierfür notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen sind nach Ankauf der Grundstücksflächen durch die Ortsgemeinde in einem freiwilligen Umlegungsverfahren (Vermessung im Eigenbesitz) vorgesehen. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,75 ha und weist 6 neue Baugrundstücke aus.

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 120.000,- DM geschätzt. Entsprechend den Beitragsatzungen der Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde werden die Kosten auf die Anlieger umgelegt. Abgesehen von den Kosten, die von der Verbandsgemeinde für die Durchführung der Wasserversorgungs- und Kanalbauarbeiten zu tragen sind, werden die übrigen Ausgaben aus dem Haushalt der Ortsgemeinde bestritten.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Bauordnungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- 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)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil diesem Bebauungsplan beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 08.05.91 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 10.10.91 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 08.10.91 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 04.11.91 in Form einer ÖFFENTL. BAKANTMACHUNG durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
5. Der Gemeinderat hat am 29.6.92 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 11.07.92 bis einschließlich 11.08.92 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 09.7.92 ortsüblich bekannt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.92 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen A. Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 16.09.92 geprüft wurden.

Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 01.10.92 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

6. Der Gemeinderat hat am 16.09.92 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Kottweiler-Schwanden, den 04. Nov. 1992

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

Fertigung
Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB. Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az: 61/610-13/Ort.Schwanden...
Kaiserslautern
2. Dez. 1992

Kreisverwaltung
Kaiserslautern

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.07.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.

Kottweiler-Schwanden, den 11.11.92

Ortsbürgermeister

9. 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 19.11.92 und endet am 14.01.93.

ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN ORTSTEIL SCHWANDEN BEBAUUNGSPLAN: „GLOCKENACKER“

ÜBERSICHTSPLAN 1:25 000

