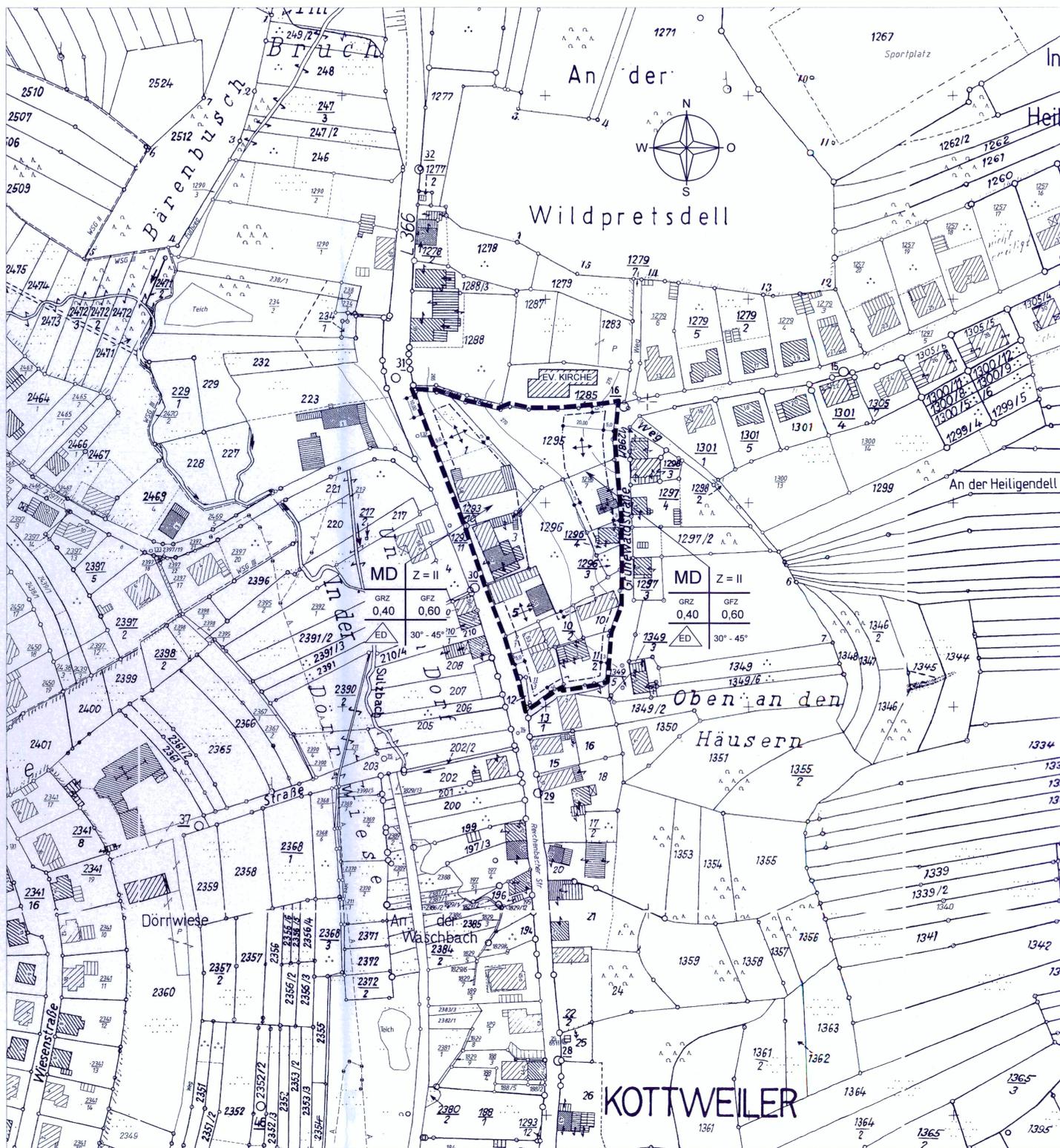


ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, OT. KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN: "OBEN AN DEN HÄUSERN" M. = 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBEN AN DEN HÄUSERN“ IN DER ORTSGEMEINDE KOTTWEILER-SCHWANDEN, ORTSTEIL KOTTWEILER

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Das Baugebiet „Oben an den Häusern“ umschließt ein bestehendes Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Tankstellen nicht Bestandteil der Nutzungsvorgaben des Bebauungsplanes sind.

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

Auf Grund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,60 betragen. Bei allen künftigen Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind auf die Geschossflächen auch auf die Flächen von Aufwindbäumen in anderen Geschossen, die baurechtlich keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppentürme und Umfassungswände 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 Geschossigkeit beibehalten werden, wenn damit keine Veränderungen/Umnutzungen am Gebäudekubus vorgenommen werden.

3. 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.

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

Die Frischrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin auszurichten werden. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. 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 der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Stellplätze für PKWs sind jedoch zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen auch auf diesen Flächen errichtet werden.

6. Garagen, Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

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

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen und sind in ihrem Ausbauzustand zu erhalten.

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

Unter Hinweis auf § 14 Abs. 3 BauGB ist ein landschaftlicher Ausgleich für den Gebietsbereich nicht erforderlich, da es sich um die Überplanung eines Teilbereiches der Altortlage handelt.

9. Nachrichtliche Hinweise

- Bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen muss das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zulässig. Das Oberflächenwasser, das nicht schnell genug auf dem Grundstück versickern kann, ist in offenen Versickerungsrinnen zurückzuführen. Das einfließende Oberflächenwasser kann auch in Zisternen (SM) gesammelt und einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Eine Neuversiegelung von Flächen ist zu vermeiden.
- Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 zu beachten.
- Dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer ist der Beginn sämtlicher Erdarbeiten mitzuteilen.
- Die ausführenden Baufirmen sind einträglich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen, evtl. Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die Ziffern 3 und 4 binden den Bauherrn / Bauträger nicht von der Meldepflicht und der Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sofern archäologische Objekte angefordert werden, ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 BauO)

Dachgestaltung

Die Dächer der neu geplanten Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Wal- 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 Dachneigung zulässig ist, d. h. bei Grenzstellung der Nebengebäude sind auch flachere Dachneigungen erlaubt. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mindestens eine Längs- und Schmalseite muss offen sein) zulässig. Turmrische Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m höher als der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 30° bzw. 45° zu betragen. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hausanteile in ihrer Neigung und im Material der Dachendeckung (Farbton) nicht voneinander abweichen. Dachaufbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30 % der Dachfläche zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortsgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind nicht anrechenbar). Bei der Dachendeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rötlichen und braunen Farbönen erlaubt. Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt. Ausnahmen von diesen Gestaltungsregelungen sind im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde unter Anwendung des § 31 BauGB zulässig.

Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1.3 BauO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzbalunen (senkrechte Holzbohlelemente) bis zu einer Höhe von 1,25 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden. Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückspringende Einfriedigungen - hinter der Straßmitte von 5,00 m - sind in der genannten Art zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis 1,50 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

Gestaltung der nicht überbaubaren 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. Jedem Bauantrag ist ein Freizeitegestaltungsplan beizufügen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I, Seite 2141)
- Bauordnungsverordnung (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 486)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl., Teil I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (L BauO), in der Fassung vom 24. November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPrG), in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl., Seite 280)
- Nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als separate Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat Kottweiler-Schwanden hat am 19.02.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 22.02.04 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 27.03.04 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde am 05.04.04 bis 06.04.04 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 18.02.04
- Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 19.02.04
- Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.02.04

1. Auslegung 2. Auslegung
04.01.02
14.01.02
15.02.02
10.06.02
10.06.02
25.11.02

10.06.02
10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

10.06.02
25.11.02

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

MD	DORFGEBIET	(§ 5 BauNVO)
Z = II	TRUFPHÖHE BERG / TAL	(§ 16 ABS. 2 NR. 3 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAH	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAH	(§ 20 BauNVO)
30° - 45°	DACHNEIGUNG	

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

ED	ENZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
---	BAUGRENZEN
+	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 6 BAUGB)

---	STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
---	FUSSWEG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
---	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
---	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
---	BÖSCHUNG
---	RECHTER WINKEL
---	HOHENLINIEN MIT HOHENANGABE
---	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHLÜSSEL
---	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
---	ANZAHL DER VOLLEGESCHOSS
---	GRUNDFLÄCHENZAH
---	GESCHOSSFLÄCHENZAH
---	BAUWEISE
---	DACHNEIGUNG

OG. KOTTWEILER-SCHWANDEN ORTSTEIL KOTTWEILER

BEBAUUNGSPLAN: „OBEN AN DEN HÄUSERN“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1:25.000

