

der Erschließungsanlage zur Gestaltung und zu einer besseren Integration in die Landschaft und das Ortsbild beitragen werden. Durch die Festsetzung der Anpflanzung eines Heckenstreifens soll die Integration der Siedlung in das Ortsbild und die Landschaft gesichert werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vor dem Bruch", 1. und 2. Gewanne getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden entstammen ortsgestalterischen Gesichtspunkten. Mit diesen Rahmenfestsetzungen soll eine Gestaltung der neuen Baukörper in Anlehnung an regionaltypische Bauweisen erreicht werden und sicherstellen, dass das Baugebiet sich dem bestehenden Siedlungskörper von Schrollbach einfügt und ein homogenes Ortsbild ergibt.

3.4 Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Hierzu wird auf den landspezifischen Planungsbeitrag verwiesen.

4.0 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 1. April 1993 in Form einer Offenlage in der Zeit vom 1. April bis einschließlich 31. März 1994. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsbürgermeisters ggf. in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange (TOB) werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wird eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugewiesen, innerhalb welcher sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben können. Alle eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsbürgermeisters ggf. in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- Wird nach Durchführung ergänzt -

4.3 Auslegung (Offenlage)
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan auf die Dauer von einem Monat vom 1. April bis zum 31. März 1994 im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach, im Zimmer 10, öffentlich ausgestellt. Bedenken und Anregungen können während der Anstundung vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.

4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung (Offenlage) eingehender Bedenken und Anregungen
Evtl. eingehende Bedenken und Anregungen werden nach Abschluss der Auslegung in öffentlicher Sitzung behandelt und nach Abwägung über sie Beschlüsse gefasst und soweit erforderlich im Bebauungsplan vollzogen.

- Wird nach Durchführung ergänzt -

5.0 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander getrennt abzuwägen und die im § 1 Abs. 5 BauGB bekannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Vor dem Bruch", 2. Gewanne" wird insbesondere den Anforderungen der Bevölkerung nach Bereitstellung von Bauland zur Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen.

Die Gestaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich des Ortsrandes, sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wie auch die Belange der Landwirtschaft, sind beachtet. Hierzu ist es notwendig, die Aussagen des landspezifischen Planungsbeitrags in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

6.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt
Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im landspezifischen Planungsbeitrag aufgeführt. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Naturgütern und der Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen gesichert bleibt. Die nachfolgenden landspezifischen Zielvorstellungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde.

- Zielvorstellungen Naturhaushalt:
 - Reinigung der Verkehrsflächen auf das absolute, verkehrstechnisch erforderliche Mindestmaß.
 - Ausgleich bzw. Ersatz für die entstehende Flächenversiegelung durch Schaffung von Hochgrün in Form von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Baugebietes (z.B. im Bereich der privaten Grün- und Freizeiflächen, sowie im Straßenraum)

6.2 Zielvorstellungen Ortsbild:
Einbindung des Baugebietes in das umliegende Ortsbild (Anlehnung der Gestaltung in Dachform, Dachziegel und Dachhöhe an die Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen).
Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild durch Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird das Plangebiet in ein Baugebiet mit Wohnnutzung überführt. Damit werden unvermeidbar Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen. Es wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Durch die Bebauung wird eine verstärkte Bodenversiegelung vorgenommen, die zu einem veränderten Oberflächenwasserabfluss beitragen wird. Die eine entsprechende Festsetzung der Verkehrsflächen-Querschnitte, von Baufeldern und Pflanzstreifen etc. wird versucht, die negativen Auswirkungen zumindest zu mildern. Insgesamt wird angestrebt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt auf ein vertretbares Maß beschränkt bleiben. Ein landspezifischer Planungsbeitrag ist erarbeitet.

6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Ortsteil Schrollbach 18 Bauplätze geschaffen und somit der erforderlichen Bereitstellung von Wohnbauland für die Bewohner von Schrollbach Rechnung getragen.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse im Ortsteil Schrollbach werden durch die Erschließung des Wohnbereichs positiv beeinflusst.

7.0 Planverwirklichung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans soll möglichst umgehend begonnen werden. Die Planverwirklichung sollte sich nach Erforderlichkeit abschnittsweise erfolgen. Falls eine Verwirklichung des Bebauungsplans auf diesem Wege nicht zu erreichen ist, sind die Verfahrensarten des Vierten und Fünften Abschnittes des Baugesetzbuches anzuwenden.

8.0 Flächenberechnung
Gesamtfläche des Baugebietes (Plangebiet) 1,50 ha 100,0 %
- Wohngebiet/Bruttowohnbauland: 1,35 ha 90,0 %
- Verkehrsfläche "Verkehrsbenuhter Bereich" 0,15 ha 10,0 %

Zahl der Wohngebäude (Bauplätze) 19 Hauseinheiten (WE)
Bei Annahme von 1,2 WE/HE 21 Wohnheiten (WV)
Baugeländezahl 2,3 EW/WE
Zahl der Einwohner (EV) 28 Einwohner
Zweckbestimmung:
Fläche der Ersatzmaßnahme (Plangebiet 2) 0,89 ha
Fläche der Ausgleichsmaßnahme (Plangebiet 3) 0,12 ha

9.0 Kosten und Finanzierung
Der Ortsgemeinde Niedermohr und der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, sowie der zugehörigen landspezifischen Maßnahmen Kosten (ohne Planungs- und Vermessungskosten) entstehen für:
Verkehrsausbau
Entwässerung der Verkehrsflächen
Kanalisation (Trennsystem)
Anlagen zur Regenwasserbeseitigung
Wasserversorgung
Elektroversorgung
Beleuchtung
Grünanlagen
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten der einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden soweit als möglich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß den Beitragsordnungen der Orts- bzw. Verbandsgemeinde umgelegt.
Die erforderlichen Finanzmittel sind in den Haushalten der Ortsgemeinde Niedermohr bzw. der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach bereitgestellt.

Aufgestellt: 17.03.1993
Überarbeitet: 24.05.1993
Stand: 03.03.1994

Architekten und Ingenieurgesellschaft mbH
Brahmsstraße 11 - 67655 Kaiserslautern

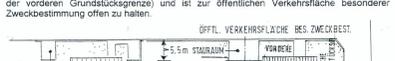
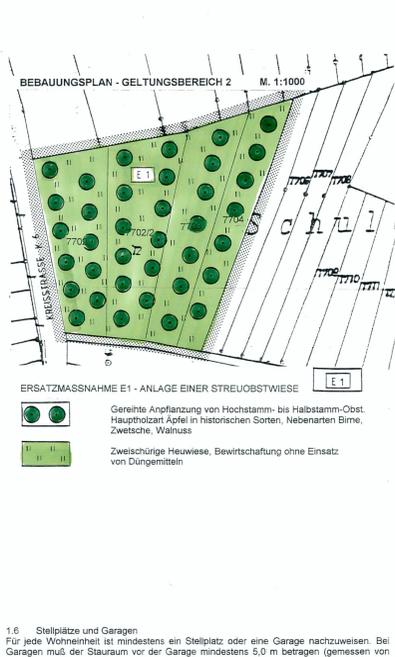
An den im Bebauungsplan bezeichneten Standorten sollen hochstämmige Laubbäume heimischer Art angepflanzt werden, damit soll neben dem verkehrsberuhigenden Effekt in



Nutzungsschablonen mit Angabe von:	
1	1 - Gebietsart
2	2 - Traufhöhe
3	3 - Grundflächenzahl
4	4 - Geschossflächenzahl
5	5 - Bauweise
6	6 - Dachform / Dachneigung

3.0 BESTAND (Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)
1.2.1 Flurstücksgrenzen
1.2.2 Flurstücksnr.
1.2.3 Bestehende Hauptgebäude
1.2.4 Bestehende Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

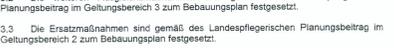
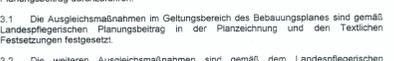
4.0 HINWEISE
4.1 Vorschläge
4.2 Vermaßung
4.3 Kartengrundlage



Nutzungsschablonen mit Angabe von:	
1	1 - Gebietsart
2	2 - Traufhöhe
3	3 - Grundflächenzahl
4	4 - Geschossflächenzahl
5	5 - Bauweise
6	6 - Dachform / Dachneigung

3.0 BESTAND (Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)
1.2.1 Flurstücksgrenzen
1.2.2 Flurstücksnr.
1.2.3 Bestehende Hauptgebäude
1.2.4 Bestehende Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

4.0 HINWEISE
4.1 Vorschläge
4.2 Vermaßung
4.3 Kartengrundlage



Nutzungsschablonen mit Angabe von:	
1	1 - Gebietsart
2	2 - Traufhöhe
3	3 - Grundflächenzahl
4	4 - Geschossflächenzahl
5	5 - Bauweise
6	6 - Dachform / Dachneigung

3.0 BESTAND (Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)
1.2.1 Flurstücksgrenzen
1.2.2 Flurstücksnr.
1.2.3 Bestehende Hauptgebäude
1.2.4 Bestehende Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

4.0 HINWEISE
4.1 Vorschläge
4.2 Vermaßung
4.3 Kartengrundlage

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 19.04.93
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 24.06.93
- Beteiligung der Bürger (vorzugeschriebene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 25.06.93
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von bis 23.06.93
- Beschließung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 22.09.94
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 22.09.94
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 29.02.96
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 29.02.96
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 29.02.96
- Mitteilung des Prüfungsprotokolles gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 29.02.96
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBAuO vom Rat der Ortsgemeinde Niedermohr als Sitzung beschlossen 22.01.96

Niedermohr, den 22.01.96
In Vertretung:
Ortsbürgermeister

13. Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 11 Abs. 1 BauGB 29.01.96
14. Erklärung der Kreisverwaltung Kaiserslautern, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird. Kaiserslautern, den 29.01.96

I. Fertigung
Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB. Es bestehen keine Buchungen. Az: 6701/Schrollbach, Kaiserslautern den 01.10.1996

Kreisverwaltung
IA
BALDIKREIER
Ortsbürgermeister

15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Kaiserslautern, den 23.01.96

16. Aufstellungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der zeichnerische (planerische) und textliche Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Niedermohr überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet. Der Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.

Niedermohr, den 23.01.96
Ortsbürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

2.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß der Fachplanung soweit möglich im Plangebiet selbst durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind zur Realisierung innerhalb der zugehörigen Plangebiet 2 und 3 durchzuführen.

2.1 Dachform und Dachneigung, sowie Dachbedeckung
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude wird auf 35° - 45° (Mindest- und Maximallinie) beschränkt. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichmäßig auszuführen (symmetrisch). Garagen sind mit Satteldächern (im Rahmen der LBAuO) § 8 Abs. 9 LBAuO auszubilden. Die Dachbedeckung der Dächer der Hauptgebäude und Garagen hat, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, in rötlicher Farbgebung zu erfolgen, zu verwenden sind Ziegel, Dachsteine, sowie asphaltbet. Dach- und Kurzwelplatteln. Größtfläche Faserzementplatten sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

2.2 Fassaden
Für die Außenwände sind Putz, Naturstein und Sichtmauerwerk (Klinker und Kalksandsteine) sowie Holz zulässig. Verkleidungen der Außenwände mit glasierten Materialien oder Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

2.3 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden, mit einer Fläche über 20 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Einfriednungen
Einfriederungen der Vorgärten entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, davon max. 0,5 m Sockel. Die Abgrenzung zwischen den vorderen und hinteren nicht bebauten Grundstücksteilen hat zwischen den benachbarten Baukörpern zu erfolgen.

2.5 Gestaltung der Vorgärten und der sonstigen Freiflächen der Baugrundstücke
Die Grundstücksgrenzen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind als vorgelagerte städtebauliche Gestaltung zu gestalten. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen mit den Gehölzarten Lebensbaum und Scheinzypresse sind in diesem Bereich unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Böschungen sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sowie Abbochungen aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB.

2.6 Gestaltung der Stellplatzflächen
Die Oberflächen der Einzelplätze für Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, einschließlich der Zu- und Abfahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.

2.7 Gelände und Geländeänderungen
Sichere Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,5 m Höhe, bezogen auf das Ufergelände, sind unzulässig.

Neuerstellte Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:1 nicht überschreiten. Böschungsschulter und Böschungfuß sind auszuweisen. Die Böschungen sind mit Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Sollen höhere Abstützungen erforderlich sein, sind die Stützmauern höhenversetzt anzubauen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Böschungen sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sowie Abbochungen aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB.

2.8 Anlagen und Maßnahmen zur Niederschlagsvermeidung
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (außerhalb des Plangebietes am Wirtschaftsweg nach Oberruhr) ist eine Aufstauwalde (mit Überlauf) zur vorübergehenden Speicherung von Niederschlagswasser anzulegen (Dimensionierung erfolgt durch Fachplanung).

2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß der Fachplanung soweit möglich im Plangebiet selbst durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind zur Realisierung innerhalb der zugehörigen Plangebiet 2 und 3 durchzuführen.

2.10 Aufstellungs- und Ersatzmaßnahmen
Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß der Fachplanung soweit möglich im Plangebiet selbst durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind zur Realisierung innerhalb der zugehörigen Plangebiet 2 und 3 durchzuführen.

2.11 Aufstellungs- und Ersatzmaßnahmen
Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß der Fachplanung soweit möglich im Plangebiet selbst durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind zur Realisierung innerhalb der zugehörigen Plangebiet 2 und 3 durchzuführen.

2.12 Aufstellungs- und Ersatzmaßnahmen
Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß der Fachplanung soweit möglich im Plangebiet selbst durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind zur Realisierung innerhalb der zugehörigen Plangebiet 2 und 3 durchzuführen.

2.13 Aufstellungs- und Ersatzmaßnahmen
Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß der Fachplanung soweit möglich im Plangebiet selbst durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind zur Realisierung innerhalb der zugehörigen Plangebiet 2 und 3 durchzuführen.