

Ortsgemeinde Weitersweiler

Bebauungsplan „Sommerwiese – Änderung I“

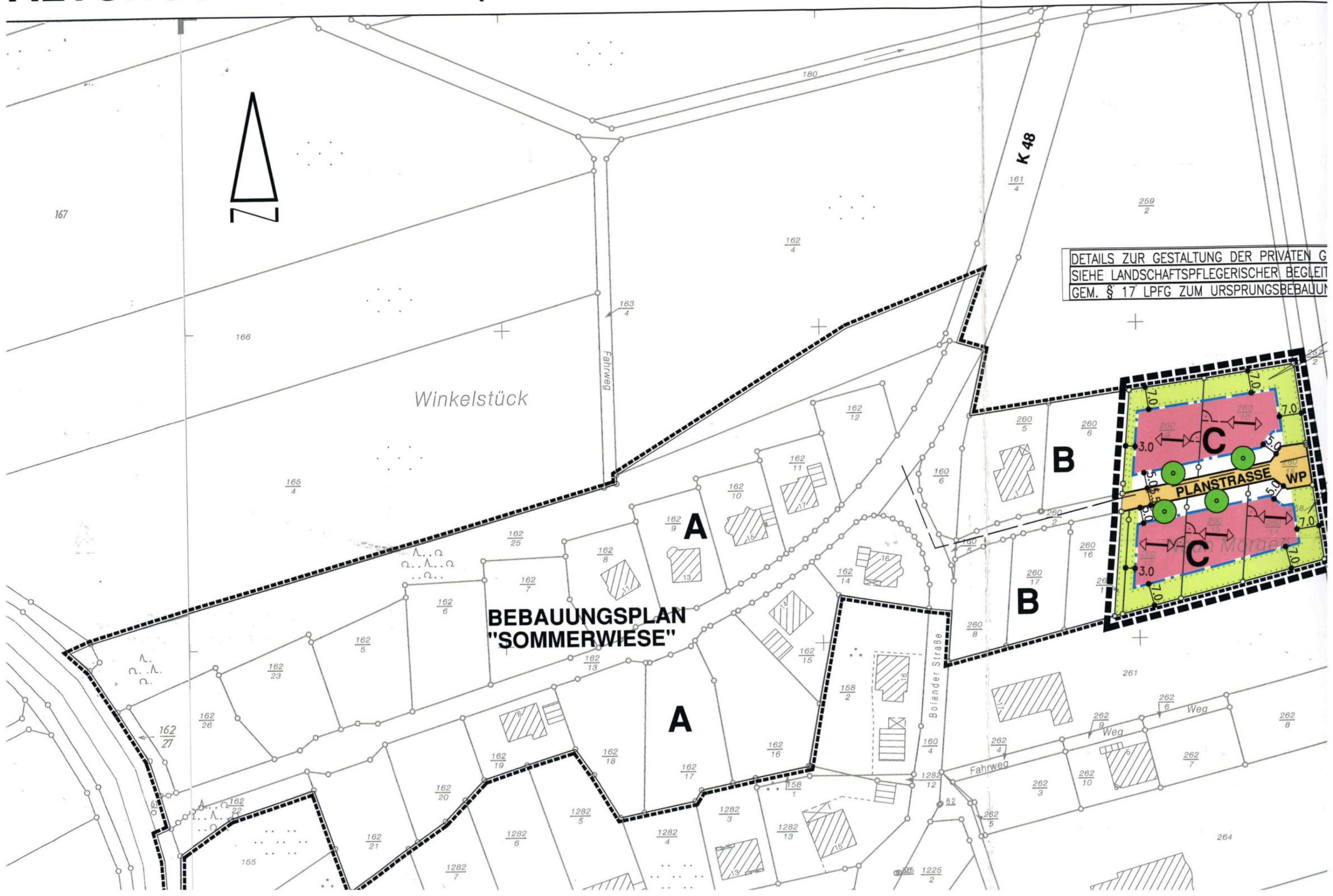
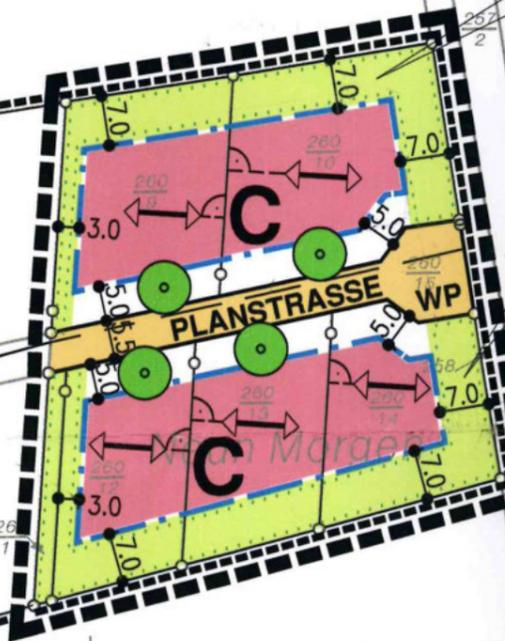
ALTUNGSSATZUNG (GEM. LBAUO)



Winkelstück

BEBAUUNGSPLAN "SOMMERWIESE"

DETAILS ZUR GESTALTUNG DER PRIVATEN G
SIEHE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEIT
GEM. § 17 LPFG ZUM URSPRUNGSBEBAUUN



NUTZUNGSSCHABLONE

A }
 } gem. Ursprungsbebauungs-
 } plan "Sommerwiese"
B }

C

MI	II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
o 	TH max. 6.25m max. 38°

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 und 16 bis 21 BauNVO)

- MI** Mischgebiet
- II** Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- TH** Zulässiges Höchstmaß der Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

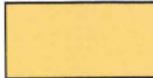
- o Offene Bauweise
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 38° Dachneigung

 Baugrenze

 Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinien
-  Straßenverkehrsfläche

WP Wendeplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Straßenbegrenzungslinien

 Straßenverkehrsfläche

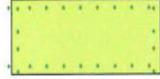
WP Wendeplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Vorhandener Regenwasserkanal

 Geplanter Regenwasserkanal

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

 Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

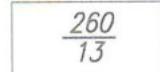
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

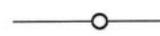
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes "Sommerwiese" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

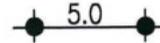
Sonstige Darstellungen

 Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Bestehende Flurstücke mit Flurstücksnummer

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Maßangabe in Meter

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planurkunde sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung, die gesondert abgefasst und der Planurkunde beigeheftet sind.

**BEBAUUNGSPLAN „SOMMERWIESE“
MIT GESTALTUNGSSATZUNG GEMÄß LBAUO**

Änderung I gemäß § 13 BauGB

IN DER ORTSGEMEINDE WEITERSWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt: (wef, grs)

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Sommerwiese‘ der Gemeinde Weitersweiler umfasst die drei Teilbereiche A, B und C. Die vorliegende Änderung betrifft ausschließlich den Teilbereich C. Um eine bessere Verständlichkeit zu gewährleisten werden nachfolgend nur die den Teilbereich C betreffenden Festsetzungen aufgeführt. Alle für A und B im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten fort.

Inhaltsverzeichnis:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen	3
1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	4
1.4 Grünordnerische Maßnahmen	4
1.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	4
1.4.2 Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:	4
1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	6
1.6 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen	7
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Gestaltungssatzung gem. LBauO	7
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze	8
2.3 Einfriedungen	8
3. Hinweise und Empfehlungen	8

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESB AUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Als Art der baulichen Nutzung wird ein MI (Mischgebiet) festgesetzt.
- b) Als Maß der baulichen Nutzung gilt für den Bereich C
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6

Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen ist nicht zulässig.

- c) Gebäudehöhen:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Für den Bereich C beträgt die Traufhöhe max. 6,25.
Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante der anschließenden erschließenden Verkehrsfläche und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Traufhöhe ist auf Mitte des geplanten Gebäudes bezogen.
- c) Je Wohngebäude sind max. nur bis zu 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet C gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind diese mit einem Gebäudeversatz (Frontlänge) von mindestens 1,5 m auszuführen. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Von der im Plan verbindlich festgesetzten Hauptfirstrichtung darf nur ausnahmsweise und geringfügig abgewichen werden (z. B. bei Winkelbauten).

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt. Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.

1.4 Grünordnerische Maßnahmen

1.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf der Ersatzfläche (ca. 3.570 m²) im Osten von Weitersweiler soll eine Streuobstwiese nach der Vorgabe des FUL (1993) angelegt und extensiv gepflegt werden. Sinnvollerweise wird über die zum Ausgleich erforderlichen 3.570 m² hinaus der Obstgürtel östlich des Wohngebietes "Kirchberg" fortgeführt.
(Geeignete Arten: siehe Liste 2)

1.4.2 Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

- Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen im Straßenraum sind nicht lagetreu; sie können mit einer Abweichung von +/- 5 m gepflanzt werden. Die Baumpflanzungs-Standorte sind bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.
Geeignete Arten: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Linde (*Tilia cordata*).
- Auf den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind standortgerechte, überwiegend einheimische Sträucher und Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in Gruppen vorzunehmen, so dass sich dazwischen offene Grasstrukturen entwickeln können.
- Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Geeignete Arten: siehe Liste 1.
- Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollen, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden.
Geeignete Arten: siehe Liste 1.
- Die Flächen zwischen den straßenzugewandten Einfriedungen und der Straßenfläche selbst sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sollten zusätzlich Laubbäume gesetzt werden.

Hinweis: Die unter Punkt 1.4.1 und 1.4.2 genannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes und werden den Bauflächen zugeordnet.

Liste 1

Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Aspe, Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hochstämmige Obstbäume	Prunus-, Pyrus und Malus-Sorten (private Grünfläche, siehe auch Liste 2)
Walnuss	Juglans regia

Sträucher und kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen *)	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Schmetterlingsstrauch **)	Budleja davidii (für private Grünflächen)

Bodendecker

Glanzrose	Rosa nitida
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

*) giftig, nicht in Bereichen, die Kindern zugänglich sind, verwenden

***) nicht einheimisch, aber ökologisch wertvoll als Schmetterlingsweide

Liste 2

Obstsorten

Äpfel

Rambur
Kaiser Wilhelm
Trierer Weinapfel
Engelsberger
GoldreINETTE von Bleuheim
Linsenhofer ReINETTE
Bohnapfel
Boikenapfel
Jakob Fischer'

Birnen

Gräfin von Paris
Triumph von Vienne
Kaiser-Wilhelm
Gute Graue
Schweizer Wasserbirne
Gellerts Butterbirne
sowie Hauszwetschge und Walnuss

Quitten

Boskoop
Goldparmäne
Gelber Edelapfel

Bereczki-Quitte
Champion-Quitte

Kirschen
Hedelfinger
Große Prinzessin
Burlat

Liste 3

Geeignete Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	7 - 10	ja
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii"	10 - 15	nein

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"	2 - 3	nein
Gemeiner Efeu	Hedera helix	30	nein
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi	3 - 4	ja (bedingt für größere Flächen geeignet)

Geeignete Pflanzenarten zur Dachbegrünung

Eine kleine Auswahl der zur Dachbegrünung geeigneten Pflanzenarten sind nachfolgend aufgeführt:

Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Es ist zu dulden, dass im Zuge des Erschließungsstraßenbaus Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

Aufschüttungen sind bis zu den Wohngebäuden und den Garagen zulässig. Von Vorderkante Gebäude auf das rückwärtige Grundstück ist das Gelände auf das vorhandene Geländeniveau abzuböschten.

1.6 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die häuslichen Schmutzwässer werden gesammelt und der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Auf den privaten Grundstücken wird, soweit das die geologischen Verhältnisse zulassen, die dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die dezentralen Rückhaltmaßnahmen müssen das gesamte Oberflächenwasser der Dachflächen und sonstige an das Entwässerungssystem angeschlossene befestigte Flächen aufnehmen und in den Wasserkreislauf zurückführen. Auf den Schutz der Unterlieger ist zu achten. Die Anordnung von Zisternen mit anschließender Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Die darüber hinaus anfallenden Oberflächenwässer werden über eine Regenwasserleitung abgeleitet und über einen bestehenden Regenwasser-Kanal dem Häferbach zugeleitet.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Gewässer oder in die Kanalisation ist nicht gestattet.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Gestaltungssatzung gem. LBauO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen: Erlaubt sind für das Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Walmdächer. Außermittiger First ist unter Beibehaltung der vorgegebenen Dachneigung statthaft.
- Dachneigung: Zulässig sind Dachneigungen bis max. 38°. Bei außermittiger Firstanordnung ist die Dachneigung beizubehalten.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten, Gauben sind unzulässig.
- Dacheindeckung: Die Gebäude einschließlich den Nebengebäuden sind in rotem Farbton einzudecken.
- Traufausbildung: Die Wohngebäude sind mit einem Dachüberstand von 75 cm vorgeschrieben. Der Dachüberstand für Nebengebäude (Garagen) unterliegt nicht dieser Vorgabe.
- Fassadengestaltung: Die Gebäude sind zu verputzen, mit heller oder abgetönter Farbgebung. Ausnahmsweise können Klinkerverblendungen und Holzhäuser zugelassen werden.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, 20 % davon sollen mit Gehölzen bepflanzt werden (siehe Liste 1). Dies kann mit den vorgenannten Festsetzungen kombiniert werden.

Stellplätze, Terrassen und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Rasengitter, breitfugiges Pflaster, Fahrspuren). Befestigte Flächen im privaten Bereich sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird.

2.3 Einfriedungen

Die straßenseitige Einfriedung ist 2,00 m zurückzunehmen. Die Einfriedung darf maximal 1,00 m hoch sein. Feste Sockel dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Private Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

Die seitliche Grundstückseinfriedung ist in Form von Pflanzungen vorzunehmen, als Abpflanzung zu einer evtl. Einfriedung wie an der Straßenfront.

Bei den Einfriedungen an der Erschließungsstraße ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o. ä. nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

Einfriedungen an Wirtschaftswegen sind um 0,5 m zurückzusetzen.

3 Hinweise und Empfehlungen

Baumaßnahmen, Schutz des Mutterbodens:

- Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- Bei Bebauung in Hanglagen sollte besonderer Augenmerk auf die möglichen negativen Auswirkungen der Versickerung von Oberflächenwasser auf die Hangstabilität mit evtl. Gründungsproblemen gelegt werden.
- Im Gebiet ist zeitweilig mit Stauwasser zu rechnen. Die Keller sind wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz oder an den Vorfluter angeschlossen werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschieben und fachgerecht zu lagern.

- Die bei dem Aushub anfallenden Erdmassen sollen auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschussmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.
(Geeignete Arten: siehe Liste 3)
- Die Grünflächen sollen in der nächsten auf den Abschluss der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Um die fachgerechte Durchführung der Pflanzung auf den privaten Grünflächen zu gewährleisten, sollte sie von der Gemeinde durchgeführt werden.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist von der Gemeinde in regelmäßigen Abständen von ca. drei Jahren zu kontrollieren.

Denkmalpflege

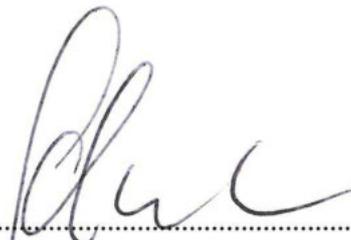
- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Altablagerungen

- Sollten im Planungsgebiet bei den Baumaßnahmen evtl. Altablagerungen angetroffen werden, besteht hierfür eine Anzeigepflicht.

Weitersweiler, den 18. MÄRZ 2003




.....
- Ortsbürgermeister -