

Ortsgemeinde Weitersweiler

Bebauungsplan „Sommerwiese – Änderung II“

Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung nach dem Europarechtanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.07.2004 (BGBl. I, S. 1359) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl., S. 396)
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl., S. 396)
7. Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl., S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004 (GVBl., S. 275)
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl., S. 54)

GEMEINDE WEITERSWEILER BEBAUUNGSPLAN "SOMMERWIESE" ÄNDERUNG II MIT GESTALTUNGSSATZUNG (GEM. LBAUO)

M 1 : 1 000

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 63306
EMAIL bbp@bbp.tobit.net
www.bbp-kl.de

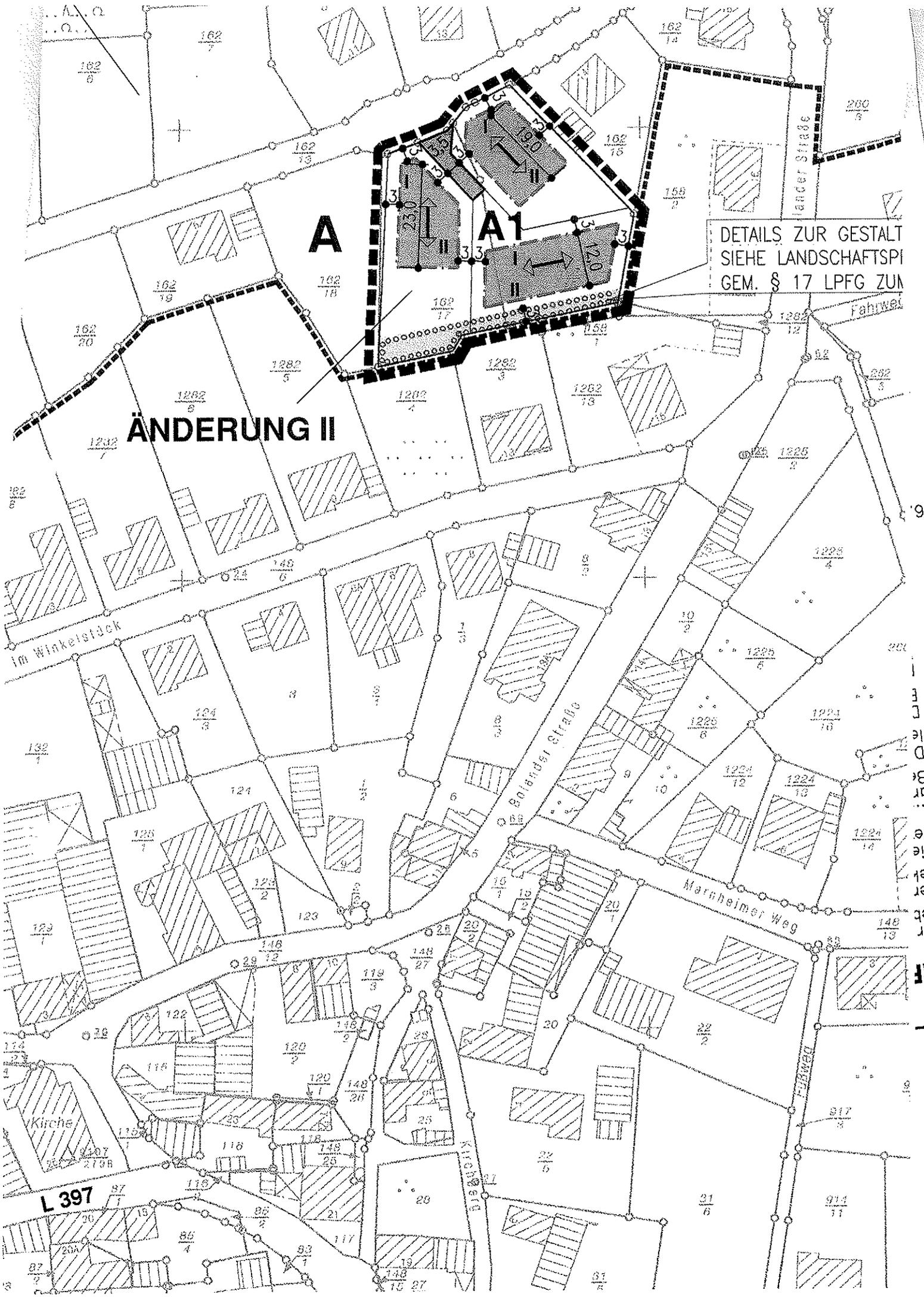
**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

Bey

Bearbeitungsstand:	Maßstab:	Der Entwurfsverfasser:
wef/sti	Projekt-Nr.: 538/23	
	Blattgröße: 95/56	
EDV-Ablage	P:\2003\535\23\Pläne\Landcad\Projekt\BEB_PLAN_A.dwg	



ARCADIS CONSULT GMBH Brüsseler Straße 5 67657 Kaiserslautern Tel. (0631) 30329-000

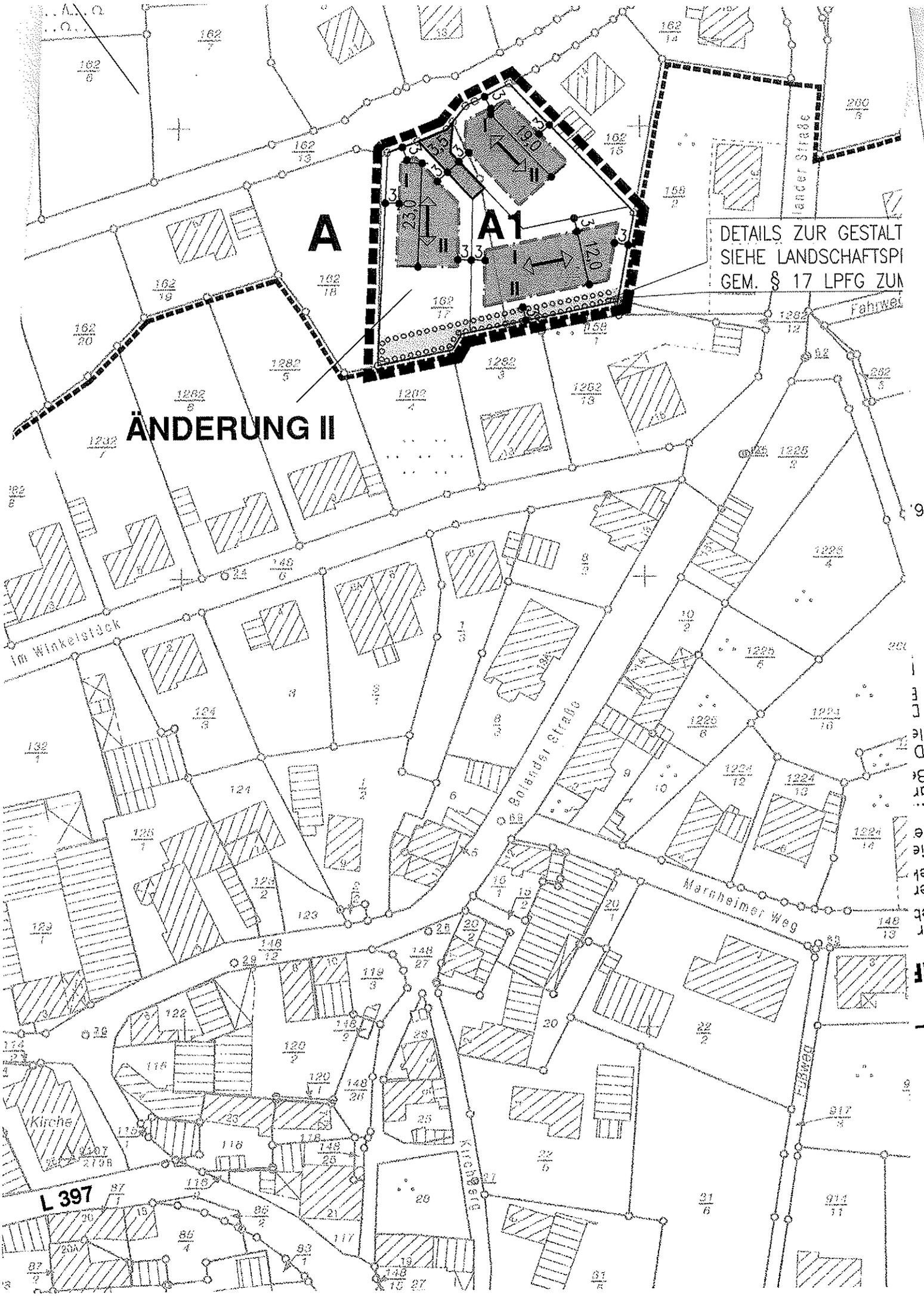


A

A1

ÄNDERUNG II

DETAILS ZUR GESTALT
SIEHE LANDSCHAFTSPI
GEM. § 17 LPFG ZUM



Im Winkelstück

Bolander Straße

Marnheimer Weg

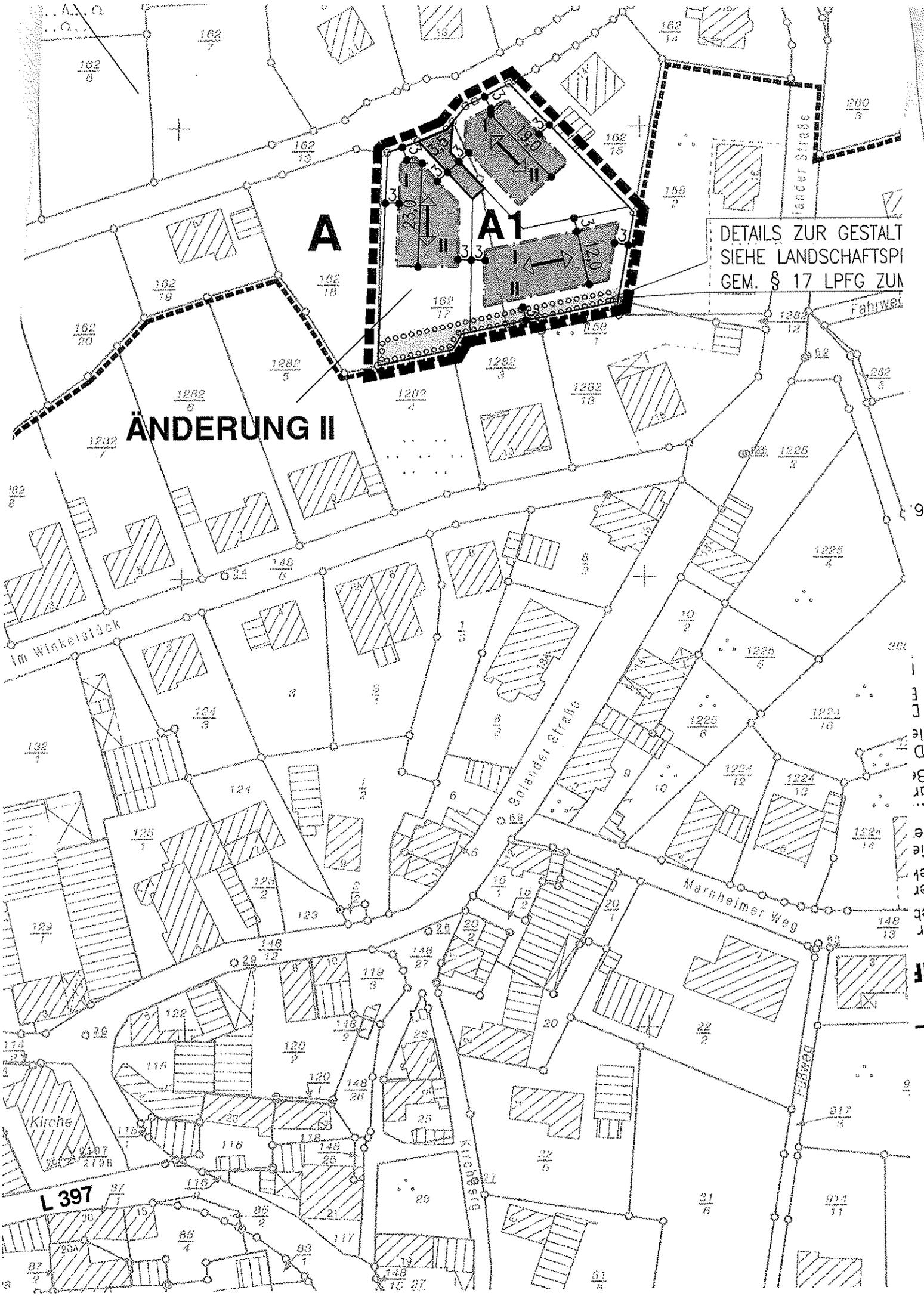
L 397

Kirche

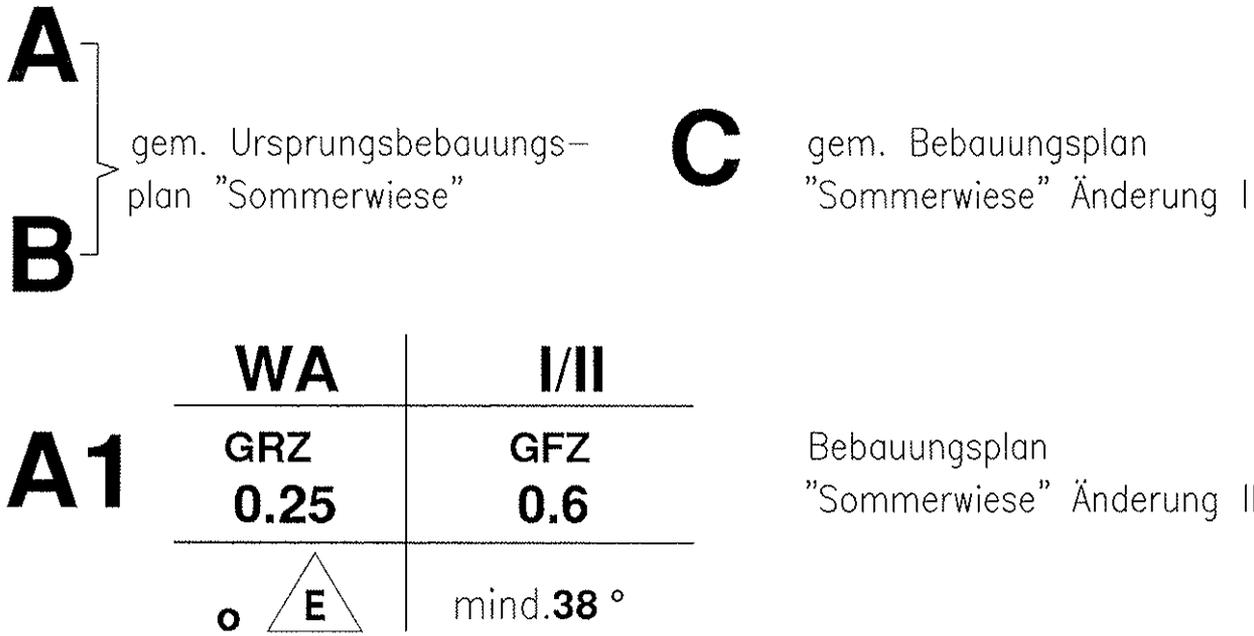
Kirchhof

Bahnweg

Fahrweg



NUTZUNGSSCHABLONE



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)

WA Allgemeines Wohngebiet

I/II Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

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

 Offene Bauweise

 Nur Einzelhäuser zulässig

mind. **38°** Dachneigung

 Baugrenze

 Überbaubare Grundstücksfläche

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

VERF

1. Der Bebauungsplan
2. Der Bebauungsplan
3. Die Bebauungsplan
4. Den Bebauungsplan
5. Der Bebauungsplan
6. Die Bebauungsplan

7. Ausfertigung

8. Nach dem

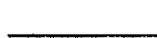
9. Mit dem

10. Weiter

RECH

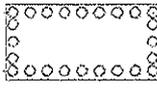
1. Baugrenze durch
2. Baugrenze

Hinweis zu dieser Bebauungsplan

 Straßenbegrenzungslinien

 Straßenverkehrsfläche

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

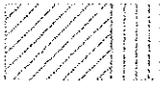
Sonstige Planzeichen

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

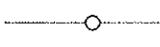
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes "Sommerwiese" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

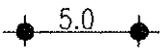
Sonstige Darstellungen

 Vorgeschlagene Hauptfistrichtung

 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.

nach
gelte
Durch
Ges
Verw
Verfa

3. V
E
c

4. V
F
(

5. L
19
(

6. G
(

7. L
z

8. L

G

W

BE

"S

MI

M

■

■

■

■

■

■

■

Be

we

EDV



AR

BEBAUUNGSPLAN „SOMMERWIESE“ - Änderung II MIT GESTALTUNGSSATZUNG GEMÄß LBAUO

in der Ortsgemeinde **WEITERSWEILER**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Sommerwiese‘ der Gemeinde Weitersweiler umfasst die drei Teilbereiche A, B und C. Die vorliegende Änderung betrifft zwei Parzellen des Teilbereiches A. Um eine bessere Verständlichkeit zu gewährleisten werden nachfolgend nur die den Teilbereich A betreffenden Festsetzungen aufgeführt.

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen der Teilbereiche A bis C gemäß dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1.Änderungsfassung aus 2003 .

Inhaltsverzeichnis:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen	2
1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	2
1.4 Grünordnerische Maßnahmen	3
1.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	3
1.4.2 Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:	3
1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	5
1.6 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen	6
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Gestaltungssatzung gem. LBauO	6
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze	7
2.3 Einfriedungen	7
3. Hinweise und Empfehlungen	7

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Als Art der baulichen Nutzung wird ein WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.
- b) Als Maß der baulichen Nutzung gilt:
- | | |
|---------------------------|--------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | = 0,25 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = 0,6 |

Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen und Stellplätzen ist um 50 % zulässig.

c) Gebäudehöhen:

Die Traufhöhe der Gebäude beträgt zur Straßenseite bzw. bergseitig: 3,25m
Bei abfallendem Gelände (von der Straße ausgehend) ist die Traufhöhe auf das anstehende Gelände bezogen und darf das Maß von 6,50m nicht überschreiten. In der Planfassung ist die unterschiedliche Höhenentwicklung mit den Ziffern „I“ und „II“, d.h. maximal 6,50m kenntlich gemacht.

Bezugspunkt der Traufhöhe ist die OK Straße und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Fällt das natürliche Gelände, so ändert sich der Bezugspunkt im gleichen Verhältnis (für die felseitigen Bauplätze).

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 Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser 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 sind 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 ist eine Streuobstwiese nach der Vorgabe des FUL (1993) anzulegen und extensiv zu pflegen. (Parzelle 1461)
Für den Nachweis der über den ursprünglichen Bedarf hinausgehenden, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen wird festgesetzt, auf der Parzelle 1433 ebenfalls eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.
(Geeignete Arten: siehe Liste 2)

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

- Auf der im Änderungsplan dargestellten Fläche am südlichen Gebietsrand wird das Anpflanzen und die dauerhafte Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Artenliste 1 festgesetzt.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen 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 **)	Buddleja 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
Boskoop
Goldparmäne
Gelber Edelapfel

Birnen

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

Quitten

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 Geländeneiveau abzuböschern.

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 darf maximal eine Höhe von 1,00 m betragen. Feste Sockel dürfen max. 0,40 cm hoch sein.

Die seitliche Grundstückseinfriedung ist in Form von Pflanzungen vorzunehmen, als Abpflanzung zu einer evtl. Einfriedung wie an der Straßenfront. Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

Einfriedungen an Wirtschaftswegen sind generell 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, abzuschichten 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.
- Das Längsgefälle der geplanten Stichstraße darf höchstens 3,5 % betragen und ist bei der späteren Ausführung der Straßenarbeiten zu berücksichtigen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Topographie die Möglichkeit der Entwässerung der Keller

lediglich über den Einbau einer Hebeanlage erfolgen kann. Ein entsprechender Passus sollte ebenfalls in die Kaufverträge mit aufgenommen 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 Erdarbeiten ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten das Landesamt für Denkmalpflege in Speyer zu informieren. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 sind zu beachten. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden und die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen. Die ausführenden Baufirmen sind darauf hinzuweisen.

Altablagerungen

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

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung), Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung werden hiermit ausgefertigt. Sie treten am Tag ihrer Bekanntmachung / mit Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.

Weitersweiler, den

.....

.....
(Bürgermeister)

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Weitersweiler
durch die

Arbeitsgemeinschaft
Arcadis GmbH / Bachtler-Böhme+Partner,
Kaiserslautern