

Textliche Festsetzungen zum Änderungsplan I zur Neufassung
mit Erweiterung II des Bebauungsplanes "Auf'm Vogelsheerd"
der Ortsgemeinde Grumbach

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach Par. 9 Bundesbaugesetz
(BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V. mit
Par. 2 Abs. 8 BBauG

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par.14 Abs.1 BauNVO sind eingeschößig bis max. 30 qm Grundfläche zugelassen (Par.14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).
- 1.2. Überbaubare Grundstücksflächen.
(Par. 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des Par.9 Abs.1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des Par.14 Abs.2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. (Par.23 Abs.5 BauNVO und Par.9 Abs.1 Nr.4 BBauG i.V. mit Par.13 LBauO)
- b) Auf den in Abs.1.2a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,00m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. (Par.23 Abs.5 BauNVO und Par.9 Abs.1 Nr.4 BBauG i.V. mit Par.13 LBauO)
- c) Bei sehr schwierigen Geländebeziehungen (z.B. stark abfallendes Gelände) können für Garagen (Torseiten) Ausnahmen von den Ziffern 1.2a zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in erforderlicher Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. (Par. 31 Abs.1 und Par.9 Abs.1 Nr.4 BBauG i.V. mit Par.13 LBauO und Par.2 Abs.2 GarVO)
- 1.3. Stellung der baulichen Anlagen.
(Par.9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der Baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par. 14 BauNVO
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtungen) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen. Par.31 Abs.1 BBauG)

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen.
(Par.9 Abs.2 BBauG)

- a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mind. 20 cm und darf höchstens 1,50 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
- b) Bei den bergseitig zu erschließenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 1,75 m über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte 1.4 a - b sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par. 14 BauNVO ausgenommen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Par. 123 Abs. 5 LBauO und Par. 9 Abs.4 BBauG.

2.1 Dachform

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dachflächen) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und bei den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 10° bis 75° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 15° bis 45° innerhalb des durch eine Grenze der Nutzungsart näher bezeichneten Gebietes 0° bis 15° . Diese Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par. 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit rotem und dunkel getöntem Material erfolgen.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei den Dachneigungen 30° - 45° die Höhe von 50 cm und bei den Dachneigungen 15° - 30° die Höhe von 25 cm gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußfette nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen.

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in störende Farben untersagt.

2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel dürfen nur eine Höhe von 50 cm haben. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich strörem dem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. für die Äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Punkt 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,25 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Grumbach, den 04. Juni 1987



Keizer
.....
(DS) Ortsbürgermeister

Nachrichtlich:

Der beiliegende Bebauungsplan und die gesondert aufgestellte Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

B e g r ü n d u n g

1. Zweck und Planungsziel, sowie Erläuterungen der städtebaulichen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan.

Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist die Ortsgemeinde Grumbach mit den Funktionen Wohnen, Gewerbe und Erholung ausgewiesen, wobei dem Faktor Erholung besondere (ausbauwürdige) Bedeutung zukommt. In puncto kommunaler Entwicklung ist sie als tendenziell stagnierende Gemeinde ausgewiesen, deren bauliche Entwicklung aus eigener Kraft getragen wird. Die Nahbereichsuntersuchung der VG Lauterecken weist Grumbach als Gemeinde aus, deren Entwicklung im Hinblick auf den Fremdenverkehr gefördert werden soll. Außerdem soll nach dieser Untersuchung Wohnbaufläche für den Eigenbedarf geschaffen werden.

Die Koordination der überörtlichen Planung für den Bereich Grumbach liegt bei der VG Lauterecken. Ein Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor und steht kurz vor der Genehmigung. In diesem Entwurf ist das Gebiet „Auf'm Vogelsheerd“ als Baugebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den für Grumbach erstellten Landschaftsplan, sowie die Nahbereichsuntersuchung und agrarstrukturelle Vorplanung. Der Zweck und das Planungsziel des Bebauungsplanes steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.

Grumbach liegt in relativ verkehrsgünstiger Lage an der B 240 in ca 2 km Entfernung vom Mittelzentrum Lauterecken. In unmittelbarer Nähe liegen das Schwimmbad Rüllberg und ein Feriendorf. In der Nähe des Neubaugebietes befinden sich eine Grundschule und ein Tennisplatz. Im Neubaugebiet selbst steht ein Kindergarten und eine neue Sporthalle der VG Lauterecken. Das Bebauungsgebiet „Auf'm Vogelsheerd“ liegt am Ortsrand an der K 65 in landschaftlich reizvoller und ruhiger Lage. 54 % der Bevölkerung Grumbachs leben vom produzierenden Gewerbe, 32 % von Handel und Verkehr und 14 % von der Landwirtschaft. In der Zukunft wird dem Fremdenverkehr immer mehr Bedeutung zukommen.

Trotz relativ ungünstiger Altersstruktur und dem Verlust der Verwaltung ist die Einwohnerzahl von Grumbach (entgegen den Prognosen) von 1974 - 1985 um 18 Personen gestiegen. Es wird daher dringend Wohnbaufläche für den Eigenbedarf gebraucht.

Einwohnerzahl 1970:	545
Einwohnerzahl 1974:	544
Einwohnerzahl 1985:	562
Prognose 1986:	570

Um die Abwanderung vor allem Jugendlicher in Ballungsräume und dergl. aufzuhalten, gilt es im Rahmen dieses Bebauungsplanes umgehend entsprechende Bauflächen Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen. Die derzeitige Nachfrage, hauptsächlich dieses Personenkreises, nach Baugelände ist zuversichtlich und läßt den Wanderungssaldo, wie das Anwachsen der Bevölkerung zeigt, schon jetzt positiv erscheinen. Der Bestand an überalterten Wohngebäuden in der Ortslage mit den nach heutigen Anforderungen zu kleinen Wohneinheiten und mangelnder Wohnqualität, genügt den neuzeitlichen Bedürfnissen nicht mehr und rechtfertigt somit die Ausweisung von lukrativerem Baugelände.

Eine Neufassung des Bebauungsplanes Grumbach ist notwendig geworden, da im alten Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf Firstrichtungen, Dachneigungen, Dachausbau und Dachaufbau den Erwartungen der meisten Bauherren nicht entsprachen (z.B. Schwierigkeiten bei Fertighäusern usw.). Auch aus ästhetischen und städtebaulichen Gründen ist eine solche Änderung notwendig. Weiterhin ist eine Nutzungsänderung bestimmter Flächen notwendig geworden.

Im Osten des Baugebietes werden die Parzelle 59/2 ganz und die Parzelle 52/36 teilweise aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da dieser Teil in dem im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet vorgesehen ist. Die Eigentümer der beiden Parzellen sind mit der Herausnahme einverstanden. Gleiches gilt für die Parzellen 65/10 und 65/9.

Den bisher genehmigten Teilen A und B des Bebauungsplanes wird der Teil C mit 9 Grundstücken hinzugefügt. Dieser Teil ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes auch als Baugebiet vorgesehen. Der in Planung befindliche Flächennutzungsplan kann nicht abgewartet werden, da sonst der Gemeinde starke Nachteile für ihre Entwicklung entstehen. Außerdem war das Planungsgebiet „Auf'm Vogelsheerd“ in ähnlicher Form bereits genehmigt. Auf den Abschluß der Flächennutzungsplanung, die in der Zuständigkeit der VG Lauterecken liegt, hat die Ortsgemeinde Grumbach keinen entscheidenden Einfluß. Insgesamt sind an ihr 26 Ortsgemeinden mit 12 154 ha beteiligt. Das Verfahren erweist sich daher als besonders zeitaufwendig und schwierig. Da es unter Umständen noch 1 1/2 Jahre dauern kann bis das Planverfahren abgeschlossen ist, erscheint es der Ortsgemeinde Grumbach nicht zumutbar, die örtliche Bauleitplanung bis zur Vorlage des vorgängigen Flächennutzungsplanes, wie es das Gesetz in der Regel verlangt, zurückzustellen. Es würden sonst erhebliche Schäden bzw. Nachteile in der Weiterentwicklung des Ortes durch Wegzüge von Bauinteressenten und durch einen völligen Stillstand der ohnehin geringen Wohnungsbautätigkeit auf Jahre hinaus eintreten. Einige Investitionen wären um Jahre verfrüht durchgeführt. Um die Ortsgemeinde vor finanziellen Schäden bzw. Nachteilen in der allgemeinen Entwicklung zu bewahren, erscheint es dringend geboten, den vorliegenden Bebauungsplan vorab zu genehmigen.

Bei der Ortsgemeinde sind z.Zt. mehrere Bauinteressenten namentliche registriert, die sobald wie möglich mit dem Ha^Subau beginnen möchten. Mit weiteren Bauinteressenten kann gerechnet werden, sobald die planerischen Voraussetzungen für die Fortsetzung der Bebauung gegeben sind. Z.Zt. sind die Baumöglichkeiten nahezu erschöpft, sodaß dringend neue Bauplätze geschaffen werden müssen. Eine Zurückstellung bis zur Vorlage des Flächennutzungsplanes hätte keinen praktischen Sinn, zumal es durch übereinstimmende Beschlüsse der VG und der Ortsgemeinde, sowie nach Anhörung einiger wichtiger Fachbehörden bereits sicher ist, daß der künftige Flächennutzungsplan das gesamte Baugebiet „Auf'm Vogelsheerd“ berücksichtigen wird und zumal wie oben erwähnt, der Be^abauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits genehmigt war.

Die Gemeinde hält nach eingehender Prüfung die dringenden Gründe, die eine Vorabgenehmigung des Bebauungsplanes vor Vorlage des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs.4 BBauG rechtfertigen, in diesem konkreten Falle für gegeben.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung ist die VG Lauterecken zuständig. Die Energieversorgung des Baugebietes ist gewährleistet. Ebenso ist die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Grumbach sichergestellt. Dies ist schon geschehen bis zu den Parz. 52/38 und 52/35. Bis dorthin ist das Baugebiet auch an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen. Einer Besonderheit unterliegt das Grundstück das auf der Parz. 59/2 im Osten des Baugebietes neu entsteht (z.T. C gehörig). Es ist auf Grund seiner Lage nur mit Hilfe einer Fäkalienhebepumpe zu entwässern. Weiterhin dürfen alle Grundstücke oberhalb der Höhe 295 nicht mit WC-Druckspülern sondern mit Spülkästen versehen werden. Die Stromversorgung obliegt dem RWE. Sie ist ebenfalls bis zu den Parz. 52/38 und 52/35 erfolgt. Von hier aus wird die neu zu erstellende Netzanlage als Erdleitung verlegt. Das Einspeiskabel wird von der geplanten Trafostation auf der Parz. 52/36 herangeführt. Die Auflagen des RWE vom 18.03.1985 bezüglich des Leitungsrechts und der Trafostation im Osten des Baugebietes auf den Parz. 52/36 und 59/2 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da die Leitungen und die Trafostation außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes verlegt, bzw. errichtet werden sollen. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind jedoch mit dieser Baumaßnahme einverstanden und die Gemeinde Grumbach garantiert die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die geplanten Maßnahmen.

Landwirtschaft

Ein Teil des Baugebietes wird z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt. Eine Existenzbedrohung für einzelne Landwirte besteht jedoch nicht. Es handelt sich vorwiegend um Grenzertragsland.

Durch die beiden landwirtschaftlichen Betriebe am nahegelegenen Sonnhof werden die Forderungen von § 50 BImSchG nicht berührt.

Innere Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird durch eine 5,80 m breite Asphaltstraße mit beidseitig 1,00 m breiten Bürgersteigen erschlossen. Die schon vorhandenen z.T. schmalere Bürgersteige bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten. Der größte Teil des Straßennetzes ist bis auf einen letzten Belag fertiggestellt. Die Wege Parz. 52/18, 52/9, und der Weg entlang der Parz. 62/14 werden als befahrbare Teerwege ausgebaut. Das Teilstück der Haupteerschließungsstraße auf der Parz. 52/36 muß noch komplett fertiggestellt werden. Bei der Parz. 52/33 handelt es sich nicht um einen Weg. Sie gehört zu der Parz. 52/12 und wird mit dieser verschmolzen. Eine öffentliche Parkfläche (12 Stellplätze) ist bereits auf der Parz. 52/10 vorhanden. Weitere Parkplätze entstehen auf der Parz. 52/22 und der Parz. 52/42. Die als Sackgassen ausgebildeten Haupteerschließungsstraßen erhalten an ihren Enden Wendepunkte. Der Wendepunkt an den Parz. 62/8 und 62/14 ist in seiner jetzigen Form unveränderbar. Die Parz. 59/2 und die Restfläche der Parz. 52/36 können über den Weg Parz. 24/2 und einem Dienstbarkeitsweg auf den Parz. 166/3 und 59/4 gut erreicht werden. Die Straßen des Baugebietes münden bei Station 0,408 in die K 65 ein. Hier wird ein Sichtdreieck von 3,00 m Scheitelhöhe und beidseitig 80,00 m Länge angelegt, das von jeglicher Bebauung und hohem Bewuchs freigehalten wird. Eine andere Anordnung des Sichtdreiecks ist nicht möglich, da das Grundstück Parz. 62/39 bereits verkauft ist und da der Käufer in seinen Rechtspositionen nicht verletzt werden und die Gemeinde vor möglichen Schadenersatzklagen bewahrt werden soll. Zufahrten und Zugänge außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (von Stat. 0,303 bis Stat. 0,488) werden mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt bei Stat. 0,408 nicht angelegt. Maßnahmenträger für den Ausbau der Straßen ist die Ortsgemeinde Grumbach.

Art und Maß der Bebauung und Bauweise

Der Plan sieht nur Einzel- und Doppelhäuser mit 15° - 45° geneigten Dächern (sonst siehe textl. Festsetzungen) in offener Bauweise vor. Dieser Bautyp passt sich am besten der bestehenden Bebauung an und ist auch auf den Geländezuschnitt abgestellt.

Alles in allem gesehen sind in städtebaulicher Hinsicht gem. § 1 Abs. 6 BBauG an einen Bauleitplan geknüpfte Forderungen berücksichtigt. Auch die Wünsche und Forderungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Planentwurf eingearbeitet worden. Öffentliche Grünflächen bestehen bereits auf den Parz. 62/40, 62/39 und 52/23. Auf der Parz. 62/40 wird ein Kinderspielplatz angelegt.

2. Flächengröße

Der geänderte Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 7,7 ha. Er stellt 54 Bauplätze zur Verfügung, davon sind bereits 28 bebaut. Der Bebauungsplan war in seiner alten Form bereits am 21.11.1975 genehmigt.

3. Ordnung des Grund und Bodens

Eine Umlegung zur Erschließung und Neugestaltung ist bis zu den Parz. 52/38, 52/35 und 52/30 bereits erfolgt. Sie wird weiter fortgeführt. Die Ortsgemeinde Grumbach erwirbt von den Grundstückseigentümern die Grundstücke, erschließt sie und verkauft sie an Bauinteressenten weiter.

Die Restfinanzierung ist im Haushaltsjahr 1987 vorgesehen.

4. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung (ohne Grundstückserwerb) gliedern sich wie folgt:

Maßnahmenträger Ortsgemeinde Grumbach

Ia.	Haupterschließungsstraßen			
	95,00 lfdm	a) DM 650,00	DM	61.750,00
Ib.	Aufbringen eines letzten Belages auf die Haupterschließungsstraßen, einschl. der Hebung der Schieber und Hydranten			
	1 100,00 lfdm	a) DM 15,00	DM	16.500,00
II.	Wege zum Freizeitgelände			
	185,00 lfdm	a) DM 380,00	DM	70.300,00
III.	Wendeplätze			
	3 Stück	a) DM 5.000,00	DM	15.000,00
IV.	Gehweg beidseitig			
	190,00 lfdm	a) DM 160,00	DM	30.400,00
V.	Straßenbeleuchtung			
	3 Leuchten	a) DM 2.600,00	DM	<u>7.800,00</u>
		Gesamt	DM	<u>201.750,00</u>
				=====

Maßnahmen der VG Lauterecken

I.	Abwasserbeseitigung			
	90,00 lfdm	a) DM 750,00	DM	67.500,00
II.	Wasserversorgung			
	90,00 lfdm	a) DM 280,00	DM	<u>25.200,00</u>
		Gesamt	DM	<u>92.700,00</u>
				=====

Grumbach, den 04. Juni 1987



Der Ortsbürgermeister