

Bebauungsplan Änderungsplan I „Ober Peters Wirtshaus“

Ortsgemeinde Jettenbach

**Verbandsgemeinde Wolfstein
Kreis Kusel**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung
Stand 11/2000**



Teil A Änderungen der Textlichen Festsetzungen	3
1. Änderungen der Textlichen Festsetzungen	4
1.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1.1. Art der baulichen Nutzung	4
1.1.2. Maß der baulichen Nutzung	4
1.1.3. Bauweise.....	4
1.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.1.5. Stellung baulicher Anlagen	4
1.1.6. Die Führung von Versorgungsleitungen	4
1.1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	5
1.1.8. Private Grünflächen.....	5
1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1.2.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	5
a. Dachneigungen.....	5
b. Dachaufbauten	5
Teil B Begründung.....	6
2. Begründung der Änderungen	7
2.1. Erforderlichkeit der Änderungen des Bebauungsplanes	7
2.2. Ziele des Bebauungsplans.....	7
2.3. Zwecke des Bebauungsplans	7
2.3.1. Art der baulichen Nutzung	7
2.3.2. Maß der baulichen Nutzung	7
2.3.3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	7
2.3.4. Stellung baulicher Anlagen	8
2.3.5. Die Führung von Versorgungsleitungen	8
2.3.6. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	8
2.3.7. Öffentliche und private Grünflächen.....	8
2.3.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
ANHANG 9	
Pflanzlisten	9
ARTENLISTE A	9
ARTENLISTE B	9
ARTENLISTE C	10

Bebauungsplan Änderungsplan I „Ober Peters Wirtshaus“

Ortsgemeinde Jettenbach

**Verbandsgemeinde Wolfstein
Kreis Kusel**

Teil A Änderungen der Textlichen Festsetzungen



Bebauungsplan Änderungsplan I "Ober Peters Wirtshaus"

1. Änderungen der Textlichen Festsetzungen

1.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird das „**Allgemeine Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

- a Entsprechend der Planzeichnung wird im „**allgemeinen Wohngebiet**“ die **Grundflächenzahl auf 0,4** als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. §19 und §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO).
- b Entsprechend der Planzeichnung wird im „**allgemeinen Wohngebiet**“ die **Geschoßflächenzahl auf 0,8** (vgl. §20 und §16 Abs.2 Nr.2 BauNVO), , gem. §17 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- c Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen auf zwei Vollgeschoße** festgesetzt.

1.1.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- a Im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ wird entsprechend der Planzeichnung die **offene Bauweise** festgesetzt.

1.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.1.5. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen von der Hauptfirstrichtung durch Anbauten oder Nebenkörper sind zulässig, solange sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers unterordnen.

1.1.6. Die Führung von Versorgungsleitungen

(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Der in der Planzeichnung dargestellte Schutzstreifen der bestehenden 20 kV-Leitung ist in einem Abstand von 10m zur Leitungstrasse von der Bebauung mit Wohngebäuden freizuhalten. Die Errichtung von Nebengebäuden/Garagen innerhalb des Schutzstreifens ist bis zu einem Abstand von 6m zulässig.

1.1.7.. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

1.1.8. Private Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 m² Grünfläche ein Baum und je angefangene 10m² ein Strauch zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb der Leitungsschutzzone sind die Arten mit dem Leitungsträger (Pfalzwerke) abzustimmen, Pflanzungen von Sträuchern sind allgemein zulässig.

Die Anlage von Wegen und Grundstückszufahrten ist zulässig.

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den Möglichkeiten des § 88 LBauO zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

a. Dachneigungen

Die Dachneigung muß mindestens 25° und darf höchstens 40° betragen.

Bei Nebenanlagen, nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen kann die Dachflächenneigung auf 20° reduziert werden.

b. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig.

Die Neigung und Form von Dächern über Dachgauben ist freigestellt.

Bebauungsplan Änderungsplan I „Ober Peters Wirtshaus“

Ortsgemeinde Jettenbach

**Verbandsgemeinde Wolfstein
Kreis Kusel**

Teil B Begründung



2. Begründung der Änderungen

2.1. Erforderlichkeit der Änderungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Seitens der Grundstückseigentümer wurden **Wünsche zur baulichen Nutzung** ihrer Grundstücke an die Gemeinde Jettenbach herangetragen.

Auf der Grundlage des z.Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplans wurden Baumaßnahmen durchgeführt, so daß der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes bereits bebaut ist. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan entspricht jedoch hinsichtlich seiner Festsetzungen nicht mehr in vollem Umfang den derzeitigen **Planungszielen der Gemeinde Jettenbach** und den **Wünschen der Grundstückseigentümer** bzw. bauwilligen Bürgern.

Durch diesen Sachverhalt ist die grundsätzliche Erforderlichkeit für die Änderung des Bebauungsplans begründet. Die Änderung wird als **Änderungsplan für den noch nicht bebauten Teil** im **vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB** durchgeführt. Die bestehenden Festsetzungen werden, soweit nicht geändert übernommen.

2.2. Ziele des Bebauungsplans

Durch den Änderungsplan soll eine Anpassung an die derzeitigen Zielsetzungen der Gemeinde vorgenommen werden und den Bauherren die Möglichkeit zur Errichtung von – den aktuellen Anforderungen entsprechenden - Wohngebäuden werden. Ziel ist der Abschluß der bereits früher geplanten baulichen Abrundung des Ortes in diesem Bereich.

2.3. Zwecke des Bebauungsplans

Nachfolgend werden die Erforderlichkeit und der Zweck der einzelnen geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans näher erläutert.

2.3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die bestehende Planung das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

2.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Maße der baulichen Nutzung richten sich nach den Maßgaben der Bau-nutzungsverordnung für das „Allgemeine Wohngebiet“ und werden über die Grundflächenzahl, Geschoß-flächenzahl und **Höhe baulicher Anlagen** definiert, um eine der örtlichen Charakteristik entsprechende bauliche Dichte zustellen und unverträglichen Verdichtungen vorzubeugen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl dient lediglich der Verdeutlichung der bisher bereits über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung automatisch geltenden Werte (§1 Abs.3 BauNVO).

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird von maximal **1 Vollgeschoß** auf maximal **2 Vollgeschosse** erhöht, um in der topographisch schwierigen Situation die Errichtung von Gebäuden zu erleichtern.

2.3.3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise (offene Bauweise) wird von der bisherigen Planung übernommen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die bisher festgesetzten **Baulinien werden aufgehoben und der Bauabstand zur Straße wird verringert**, da eine derart strikte Festsetzung bei der vorliegenden topographischen Situation (steile Böschung zwischen Straßen



und Baugrundstücken) nicht mehr vertretbar ist. Damit sollen ausreichende Freiheiten geschaffen werden, um die Gebäude auf den (im Zuge der Ortslagenflurbereinigung eingemessenen Grundstücken) kostengünstig und der Geländesituation angepaßt errichten zu können.

2.3.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird von der bisherigen Planung übernommen und durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3.5. Die Führung von Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitung wird gekennzeichnet, die Festsetzungen die Leitungsschutzzone betreffend dienen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger der Sicherung der Leitungstrasse.

2.3.6. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die **Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen** wird aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse freigestellt. Damit sollen unnötige Erdbewegungen vermieden werden.

2.3.7. Öffentliche und private Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird aufgehoben.

Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich und in dieser Größe ist nicht mehr erforderlich und von der Gemeinde nicht mehr gewünscht. Da die in diesem Bereich verlaufende 20 kV Stromversorgungsleitung nach der neuen Vermessung (Ortslagenflurbereinigung) deutlich weiter südlich verläuft als in der bisherigen Planzeichnung dargestellt, ist auch die Abstandsfläche zur Leitung nicht mehr in diesem Umfang erforderlich.

Als Ersatz für die öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, die auch entlang der östlichen Grenze der Baugrundstücke verläuft und somit gleichzeitig die Funktion einer Ortsrandbegrünung erfüllt.

Zur Erleichterung der Andienung der rückwärtigen Grundstücksteile wird aufgrund der Topographie die Anlage von Wegen und Zufahrten in diesem Bereich zugelassen.

Baumpflanzungen im Bereich der Leitungsschutzzone sind mit dem Leitungsträger abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Versorgungsleitung zu vermeiden.

2.3.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Sicherung einer ortstypischen Bebauung.

Die nicht mehr zeitgemäßen **Festsetzungen der Dachneigung** werden **geändert**, um eine den modernen Anforderungen entsprechende Bauweise zu ermöglichen. Dachaufbauten werden zugelassen, da sie ortstypische Bauelemente sind.

ANHANG

Pflanzlisten

Im folgenden sind vor allem Bäume und Sträucher zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Die Mindest-Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz.¹⁾ Die Pflanzlisten sind als Orientierungshilfe für die Bauherren zu verstehen.

ARTENLISTE A

Sehr stark wachsende Bäume nach § 44 NR:1 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt und ist im Bebauungsplan auch keine andere Nutzung vorgesehen, muß der Abstand gemäß § 46 Abs.1 Nr. 2 Nachbarrechtsgesetz mindestens 8 m betragen.

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Silberweide	(Salix alba)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanooides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)

ARTENLISTE B

Stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1 b und Obstbäume nach § 44 Nr. 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2 m einzuhalten. Im Falle einer landwirtschaftlichen Nutzung des Nachbargrundstücks 4 m, es sei denn ein Bebauungsplan sieht eine andere Nutzung vor.

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)

Sowie hochstämmige Obstbäume wie:

Garten-Apfel	(Malus domestica)
Garten-Birne	(Pyrus communis)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Süßkirsche	(Prunus avium (Zuchtformen))
Zwetschge	(Prunus domestica)

¹ Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15.5.1970, GVBl. S.198

ARTENLISTE C

Stark wachsende Sträucher nach § 44 Nr. 3 a Nachbarrechtsgesetz sowie sonstige Sträucher.

Mit diesen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, denen nicht in einem Bebauungsplan eine andere Nutzung zugewiesen wird, sind 2 m Abstand zu halten (§ 46 Abs. 1 Nr. 2 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz).

Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)