

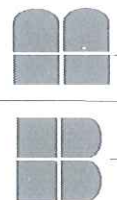
Verbandsgemeinde Lauterecken	
Eing 07. DEZ. 2009	
Abt.	Ant.

Gemeinde Wiesweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken
Kreis Kusel

Bebauungsplan
„Auf der Weide“
Änderung /Neufassung im
beschleunigten Verfahren

Aufgestellt: Rockenhausen im März 2009

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber : Gemeinde Wiesweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken
Kreis Kusel

Projekt : Gemeinde Wiesweiler
Bebauungsplan „Auf der Weide“
Änderung / Neufassung im beschleunigten Verfahren

Inhaltsverzeichnis

	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Textliche Festsetzungen Begründung	

Gemeinde Wiesweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken
Kreis Kusel

Bebauungsplan
„Auf der Weide“
Änderung /Neufassung im
beschleunigten Verfahren

Textliche Festsetzungen

Wiesweiler, den 26. OKT. 2009


Für die Ortsgemeinde:



.....
Klahr, Ortsbürgermeister



Entwurfsverfasser:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im März 2009



Gliederung:

A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
A 1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)	5
A 2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	6
A 3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	6
A 4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)	7 7
A 6	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)	7 7
A 7	Flächen für öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)	8
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO.	9
B 1	Äußere Gestaltung der Dachanlagen	9
B 2	Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen	10
B 3	Einfriedungen	11
B 4	Stützmauern	11
B 5	Werbeanlagen	11
C	HINWEISE	12
C 1	Kulturdenkmäler	12
C 2	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	12
C 3	Wassergefährdende Stoffe	12
C 4	Baugrund	13
C 6	Grundwasserverhältnisse	13
C 7	Brandschutz	13
D	BEGRÜNDUNG	17
1.0	Anlass der Planung	17
2.0	Verfahrensablauf	18
3.0	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	19
4.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
5.0	Planinhalte	20
6.0	Flächenangaben	25
7.0	Hinweise auf Fachplanungen	25

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf

„Auf der Weide“ Änderung / Neufassung im beschleunigten Verfahren

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für Teilbereich A und B ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- b. Zulässige Nutzungen im Teilbereich A sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - Sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- c. Tankstellen sind als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO im Teilbereich A gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- d. Zulässige Nutzungen im Teilbereich B sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

- Sonstige Wohngebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- c. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO im Teilbereich B gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung für die Teilbereiche A1 und B wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl: | | 0,8 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II |
- b. Entsprechend der zeichnerischen Darstellungen wird das Maß der baulichen Nutzung für den Teilbereich A2 des Bebauungsplans wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,6 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl: | | 1,2 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II |

A 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a. Für das Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- b. Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in allen Teilbereichen durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

- c. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- d. Die im Bebauungsplan entsprechend der Plandarstellung zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.
- e. Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs.1 BauGB).

A 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind die Flächen für den offenen Flutgraben von der Bebauung freizuhalten.

A 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist die Fläche für den ruhenden Verkehr als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

A 6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

- a. Auf den Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der straßenseitigen vorderen Baugrenze sind nur Einfriedungen, Müllboxen (die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden), Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b. Bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) können für Garagen (Torseiten) Ausnahmen von den Ziffern A 6 a. zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in erforderlicher Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des

Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

- c. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz. 3 BauNVO eingeschossig bis maximal 30 m² je Grundstück zulässig.

A 7 Flächen für öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz oberhalb des Brunnenwegs festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1 Äußere Gestaltung der Dachanlagen

a) Dachformen

Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigte Dächer) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig.

b) Dachneigungen

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in allen Teilbereichen auf 15° - 45° festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen/ Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

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° - 75° nicht unter- bzw. überschreiten.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

c) 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. Zwerchhäuser sind ausnahmsweise zulässig.

d) Dacheindeckungen

Bei der Dacheindeckung sind rote, rotbraune und anthrazite (schieferfarben) Farbtöne zulässig. Dacheindeckungen von Dachflächen, die in einer durchgehenden Flucht verlaufen und Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in der Farbe aufeinander abzustimmen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Freiflächen sind bis zu 30% der Dachfläche zulässig.

d) Kniestöcke

Kniestöcke dürfen gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfettein allen Teilbereichen bei einer Dachneigung von 15-30° die Höhe von 0,75 m, bei einer Dachneigung von 30 – 45° die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

B 2 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt. Weiterhin unzulässig sind glänzende Oberflächenstrukturen, Effektputze (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) sowie die Verwendung von Kunststoff-, Blech- und Keramikplatten an den Außenwänden.

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind transparente Gebäudefassaden und Anbauten (Wintergarten) zulässig.

B 3 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang der Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt B2 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche darf 1,5 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, dürfen auch andere Materialien verwendet werden und die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 1,80 m über OK natürlichem Geländeniveau betragen.

B 4 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Bei sehr schwierigen Geländebeziehungen (z. B. stark abfallendes Gelände), können höhere Stützmauern entsprechend dem tatsächlichen Erfordernis errichtet werden. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt B2 dieser Textfestsetzungen.

B 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, sind grundsätzlich nur unterhalb der Brüstungsoberkante der Fenster im Obergeschoss zulässig.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen entsprechend durchführen kann.

C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurück bleiben. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurück bleiben.

C 3 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 15.11.1983 wird hingewiesen. Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel anzuzeigen. Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWs sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre

Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 19 I WHG ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung bedarf.

C 4 Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

C 6 Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

C 7 Brandschutz

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen

C 8 Versorgungsleitungen/Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen unterbleiben. Auskunft über bestehende TK-Trassen sind bei der Deutschen Telekom AG (Projektierung und Baubegleitung, Kaiserslautern) sowie über deren Internetzugang – Trassenauskunft Kabel – erhältlich. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei der Begrünung des Plangebietes sind Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen nur unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, vorzusehen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der

Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Wiesweiler, den 26. OKT. 2009

~~gez.~~ 
(Ortsbürgermeister)



Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.