

Bebauungsplan

Bebauungsplan "Am alten Sportplatz"

Ortsgemeinde 56244 Ötzingen

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzung:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 aufgeführten - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - werden nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetrieb innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nicht zugelassen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 + 17 BauNVO)

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Diese betragen im allgemeinen Wohngebiet : GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.
- 2.3 Gebäudehöhe (GH)
Die Gebäudehöhe bei geneigten Dächern wird mit 10,00 m festgelegt.
Bei Flachdächern wird die maximale Höhe mit 7,50 m festgelegt.
Als unterer Bezugspunkt gilt der ungünstigste Punkt der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Straßenfläche.
Als oberer Bezugspunkt gilt die Dachbegrenzungslinie.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 + 23 BauNVO)

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m² und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.
- 3.4 Die Anordnung von untergeordneten Nebenanlagen -Garagen, Stellplätzen (auch überdacht)- im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie Gartenlauben bzw. Schuppen wird sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch Abstandsflächen) wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet.
Lediglich zur Einhaltung der Sichtflächen sind im straßenseitigen 5,00 m - Bereich Einschränkungen für untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.

4. Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Die in den Randbereichen vorhandenen Böschungen sind in den Planunterlagen dargestellt. Da das Gebiet ansonsten nur wenig Gefälle aufweist, ist nach derzeitigem Erkenntnisstand davon auszugehen, dass auch nur geringfügige Böschungflächen innerhalb des Plangebietes entstehen werden. Insoweit wird die festgesetzte Duldungspflicht für Grundstückseigentümer als zumutbar erachtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Grundstücke an die geplanten Verkehrsflächen in wirtschaftlich nicht mehr vertretbarer Weise angeschlossen werden können.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

5.1 Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zukünftig brachliegende Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches für die ein so genanntes "Beschleunigtes Verfahren" durchgeführt werden kann. Hierdurch soll eine sinnvolle Nachverdichtung von Flächen ermöglicht werden. Nach dem Baugesetzbuch kann dadurch von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

5.2 Ausgleichsflächen

Aufgrund der Tatsache, dass sich durch die geplante Maßnahme die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus landespflegerischen Gesichtspunkten nicht wesentlich verändert, werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die privaten Baugrundstücke sind in den nicht überbaubaren Flächen zu begrünen. Bei Grundstücken bis 600 m² sind mind. zwei einheimische Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Für jede weiteren angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Für Pflanzungen sind einheimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume (Hochstämme) gem. nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden.

5.3 Pflanzenliste

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	rotblühende Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Standortgerechte Obstbäume	i.S.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
mRosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Weiterhin können zusätzlich zu den oben aufgeführten Arten standortgerechte Zier- und Decksträucher verwendet werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan sowie der Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz in der jeweils derzeit gültigen Fassung

1. Stellplätze:

- 1.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzverordnung der Ortsgemeinde Ötzingen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig und bis 3,00 m Grundstückstiefe, gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

2.2.2 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

56422 Wirges, im November 2015



Alexander Hübinger
Diplom-Ingenieur

