

BEBAUUNGSPLAN "AM BETZENWALD"

II. Bauabschnitt

1. Änderung

Ortsgemeinde Mittelbrunn

Maßstab 1:500

Grünordnungsplanung/Bebauungsplanung:

Planungsbüro für
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE und FREIRAUMGESTALTUNG

LF = plan

Dipl.Ing. Marion Achtel
Pfaffenbergstraße 16
67663 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 1 86 01
Telefax: (0631) 1 09 87

BERATUNG - PLANUNG - VERMESSUNG

Ramstein, den 27.05.1994

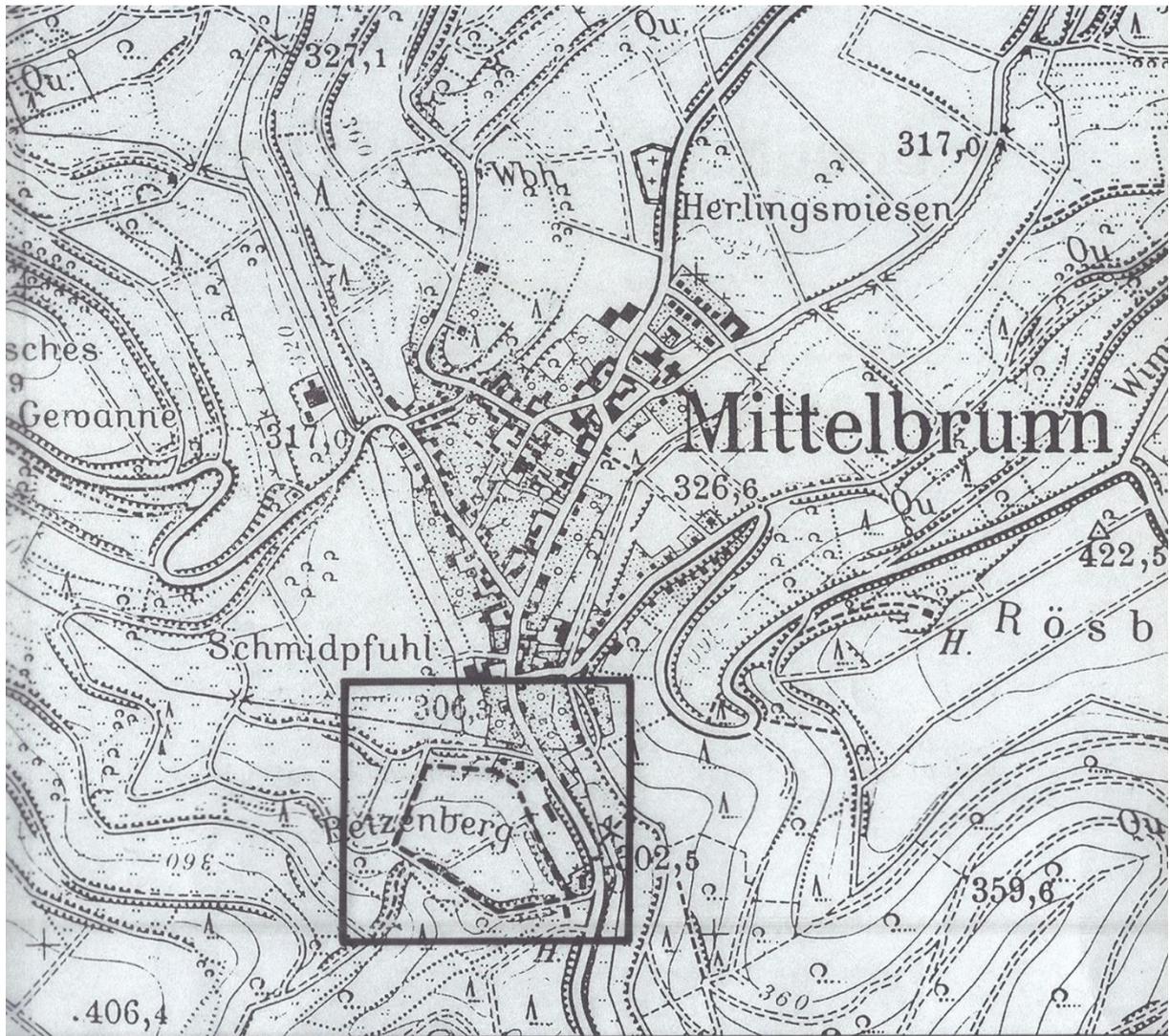
Herry & Martin



Dipl.Ing. Volker Herry
Dipl.Ing. (FH) Rainer Martin
Beratende Ingenieure

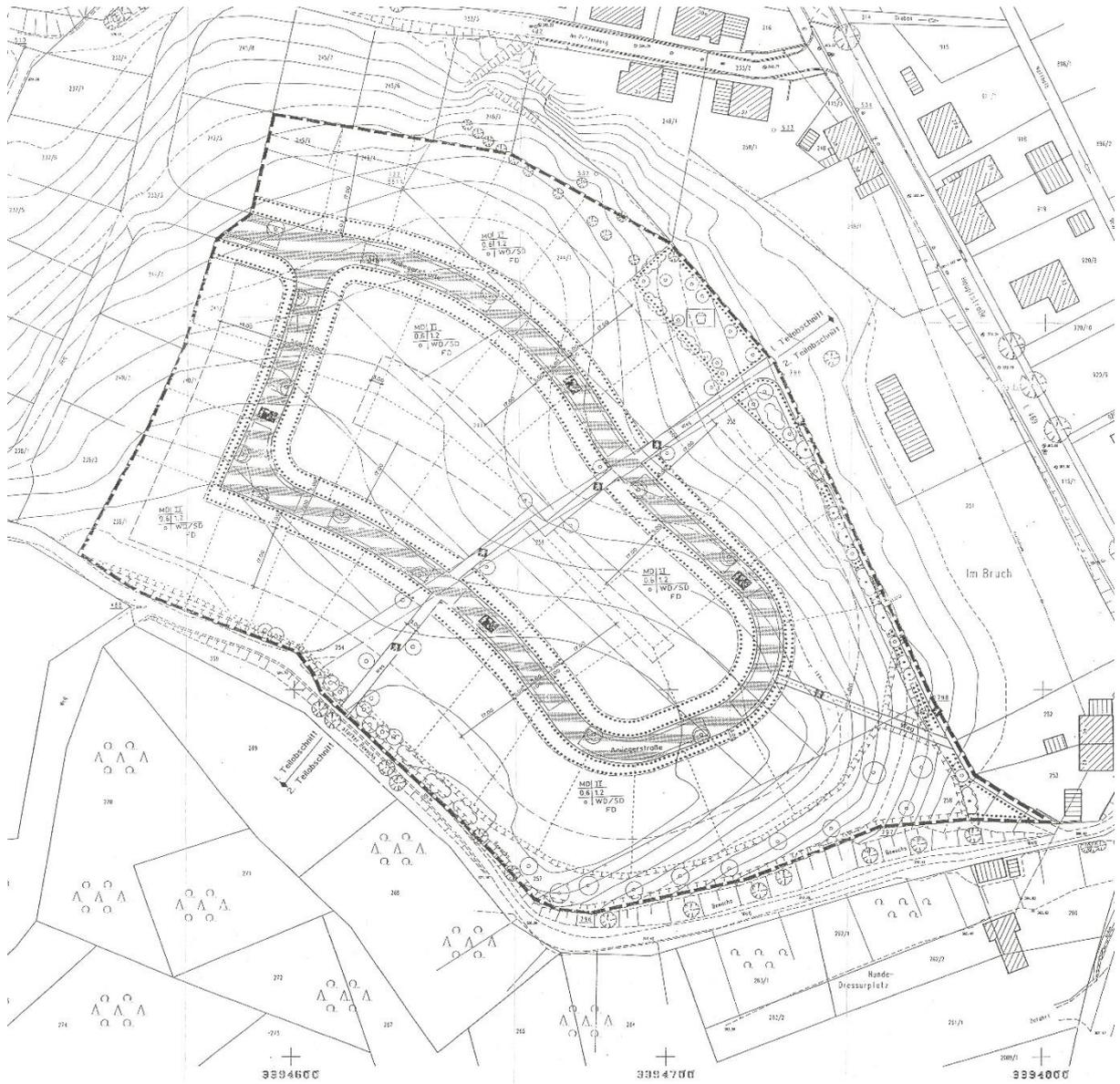
Steinwender Straße 1
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel. (06371) 15474, T. fax (06371) 15475

A. M.



Übersichtslageplan

Maßstab 1:10000



PLANZEICHEN

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
(PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet
----	------------

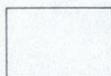
Maß der baulichen Nutzung

1.2	Geschoßflächenzahl	FD	Flachdach
0.6	Grundflächenzahl	WD	Walmdach
		SD	Satteldach
11	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-----	geplante Grundstücksgrenze
o	offene Bauweise
- - - - -	Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Parkfläche



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

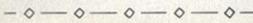


Rad- u. Gehwegbereiche



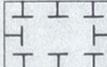
Einfahrt / Ausfahrt

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitung

	oberirdisch	W = Wasserleitung	G = Gasleitung
	unterirdisch	P = Postleitung	E = Stromleitung
		MW = Mischwasser	SW = Schmutzwasser
		RW = Regenwasser	

	Elektrizität / Umformerstation
---	--------------------------------

Nutzungsregelungen

		Grünflächen (ö=öffentlich) (p=privat)		Forstwirtsch. genutzte Flächen		Spielplatzflächen
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern						
  Bäume / Sträucher (anpflanzen)			  Bäume / Sträucher (erhalten)			

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Hecke	 Schieber
 Zaun	 Unterflurhydrant
 Mauer	 Kanaldeckel
 vorhandenes Gebäude	 Straßenablauf
 Böschung	 Flurstücksgrenze mit Nummer
 Baum	 Höhenlinie mit Zahl
 Strauch	 unbefestigter Weg
 Stahlgittermast	 Höhenpunkt
 Laterne	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

A. Planerische Festsetzungen (Par. 9, Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (Par. 9, Abs. 1.1 BauGB)

Dorfgebiet (Par. 5 BauNVO)

Zulässig sind alle unter Par. 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Bebauungen außer Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1.1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,2

3. Bauweise (Par. 9 Abs. 1.2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß Par. 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich)

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Par. 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig.

Die zulässige Firsthöhe beträgt 2/3 der Firsthöhe des Wohngebäudes, gemessen ab Oberkante Fertigdecke Keller bzw. ab Bodenplatte bei Wohngebäuden ohne Unterkellerung.

Die Bestimmungen der Landesbauordnung müssen eingehalten werden.

5. Höhenstellung der Gebäude (Par. 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,50 m über dem geplanten Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen im Bereich des Hauseinganges - liegen. Bei starker Hanglage sind Ausnahmen mit Zustimmung der Ortsgemeinde zulässig.

6. Verkehrsflächen (Par.9 Abs.1.11 BauGB)

Die in der Zeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt mit einem farbigen Betonpflasterbelag mit Mittellentwässerung ausgebaut. Eine vertikale Gliederung durch Hochstammpflanzungen wird im Zuge des Straßenausbaus realisiert.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt ausschließlich innerörtlich über die vorhandene Gemeindestraße "Am Betzenberg", die bei Station 3,247 in die L 469 einmündet.

Die Wirtschafts-, Wald- bzw. Feldwege die an die freie Strecke der L 469 angebunden sind, dienen keinesfalls der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes.

7. Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen (Par. 9 Abs. 1.26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind nicht vorgesehen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Par.9, Abs. 4 BauGB und Par.86 LBauO)

1. Dachform

Als Dachformen sind Sattel- und Walddächer für die Hauptgebäude zulässig und Flachdächer für die Nebengebäude.

2. Dachneigungen

Zugelassen sind Dachneigungen bis 49 Grad.

3. Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,75 m

4. Außenwandflächen

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Die Außenwandflächen sind mit einem hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen.

5. Einfriedungen

Vorgärten zwischen den Gebäuden und den anschließenden Verkehrsflächen dürfen keine Einfriedungen erhalten. Ebenso sind hier freistehende Gartentore, Briefkästen und Mülltonnenstandplätze unzulässig. Ansonsten sind als Einfriedungen nur Hecken, Sträucher, Holzzäune und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,9 m zulässig.

6. Antennen und Freileitungen

Außenantennen und Parabolspiegel sowie Freileitungen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen (Par.9, Abs. 1.20 und 1.25 BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Satz 20)

1.1 Die bisher intensiv genutzte Viehweide im Süden des Geltungsbereichs ist als Übergang zu dem angrenzenden Gehölzsaum und Wald in eine extensiv genutzte Obstwiese umzuwandeln. Mahd der Wiese einmalig im Herbst mit Abtransport des Mähguts
Anpflanzung von Obstbäumen gemäß Gehölzliste A.

Diese im Grünordnungsplan mit A3.1 bezeichnete Ausgleichsfläche sowie die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme ist den Grundstücksflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß Par.8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

1.2 Der Grünstreifen im westlichen Geltungsbereich entlang des Weges ist in Ergänzung der vorhandenen Feldgehölzhecke als Gehölzstreifen mit vorgelagertem Krautsaum gemäß Gehölzliste B anzulegen.

Diese im Grünordnungsplan mit A3.2 bezeichnete Ausgleichsfläche sowie die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme ist den Grundstücksflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß Par.8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

2. Planung von Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Satz 25)

2.1 Der vorhandene Baumbestand im Böschungsbereich an der südöstlichen Weggrenze ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu erhalten und durch die Anpflanzung weiterer Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölzliste C zu ergänzen.

Diese im Grünordnungsplan mit A3.3 bezeichnete Ausgleichsfläche sowie die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme ist den Verkehrsflächen (Straße, Fußwege) als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß Par. 8a Abs. 1, Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

2.2 Für die Bepflanzung der außerhalb der Baugrenze gelegenen Vorgartenbereiche sind Überwiegend standortheimische Gehölze gemäß Gehölzliste D zu verwenden, um somit zu einem homogenen Straßenbild beizutragen.

2.3 Zur gestalterischen Gliederung des Verkehrsraumes und als verkehrsberuhigende Maßnahme sind die Pflanzinseln mit Hochstämmen und bodendeckenden Strüchern gemäß Pflanzliste D anzulegen. Die Bepflanzung mit Hochstämmen ist entlang des Fußweges fortzusetzen.

2.4 Der geplante Spielplatz ist zur gestalterischen Einbindung und zur Abgrenzung zur Bebauung mit Gehölzen entsprechend der Gehölzliste E anzulegen.

Diese im Grünordnungsplan mit A/G 2.3 bezeichnete Ausgleichsfläche sowie die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme ist dem als Spielplatz ausgewiesenen Grundstück gemäß Par. 8a Abs. 1, Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

VORSCHLÄGE GEHÖLZLISTEN

1. GEHÖLZLIST A - Obstwiese

Apfel:	Siebenschläfer Rheinischer Bohnapfel
Birne:	Köstliche v. Charneu Conference
Süßkirsche:	Hedelfinger Riesen

2. GEHÖLZLISTE B - Gehölzrand

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

3. GEHÖLZLISTE C - Landschaftsgehölze zur Ergänzung des Böschungsbewuchses

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Blaue Hechtrose	-	Rosa glauca

4. GEHÖLZLISTE D - Straßenraum, Vorgartenbereich

großkronige Bäume

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Winterlinde	-	Tilia cordata

kleinkronige Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Hahndorn	-	Crataegus crus-galli
Weichselkirsche	-	Prunus mahaleb
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

höhere Sträucher

Felsenbirne	-	Amelanchie ovalis
Berberitze	-	Berberis vulgaris
Sommerflieder	-	Buddleia davidii - Sorten
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Forsythie	-	Forsythia - Sorten
Ranunkel-Strauch	-	Kerria japonica
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose	-	Rosa canina
Blaue Hecht-Rose	-	Rosa glauca
Zaun-Rose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Holliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Weigelia	-	Weigela - Sorten

niedere Sträucher

Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare "Lodense"
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum "Clareys Dwarf"
Fingerstrauch	-	Potentilla fruticosa
Bibernell Rose	-	Rosa pimpinellifolia

Bodendecker

Efeu	-	Hedera helix
Fingerstrauch	-	Potentilla fruticosa var. arbuscula
bodendeckende Rose	-	"Rote Max Graf"
	-	"Weiße Max Graf"
Immergrün	-	Vinca minor

5. GEHOLZLISTE E - Spielplatz

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wild-Äpfel	-	Malus silvestris
Berberitze	-	Berberis vulgaris
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Sal-Weide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH PAR. 9 ABS. 8 BAUGB

1. Allgemein

Das künftige Baugebiet "Am Betzenwald" II. BA schließt nordwestlich an den ersten Bauabschnitt an und wird im Norden sowie im Osten durch die Hof- u. Gebäudeflächen entlang der Straße "Am Betzenberg" und der "Hauptstraße L 469" begrenzt. Im Süden tangiert das gleichnamige Waldgebiet den Planbereich.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des BBauG erforderlichen Maßnahmen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ganz oder teilweise die Gewanne "Harzofen" mit den Flurstücken Nr. 239/1, 240/1, 241/1, 242/1, 243, 244/1, 245/4, 245/9, 254, 255, 256, 257 und 258. Die genaue Abgrenzung des ca. 3.1 Ha. großen Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl ist der Planbereich nur teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll laut der vorliegenden Planung fortgeschrieben werden. Beide Planverfahren, Aufstellung des Bebauungsplanes und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden gemäß Par. 8 Abs 3 und 4 BauGB parallel durchgeführt.

4. Planungsziele und Planungsgrundsätze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan regelt neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch die gestalterischen Anforderungen, die an die Bebauung zu stellen sind und setzt weiterhin umfangreiche grünordnerische Maßnahmen nach Art und Umfang fest.

Der gestiegenen Nachfrage nach Bauland und dem Zuzug aus den benachbarten Unter-, Mittel- und Oberzentren soll durch die Ausweisung von neuem Bauland Rechnung getragen werden. Das vorgesehene Plangebiet rundet den Ortsrand von Mittelbrunn nach Süden hin ab.

Das Baugebiet wird gemäß Par.5 Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, da die vorhandenen Randnutzungen nach Art und Maß der Definition dieses Gebietes entsprechen.

Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, neben der wünschenswerten Eigentumsbildung und Bauplatzbeschaffung für die Grundeigentümer im Geltungsbereich auch die aus der Sicht der Gemeinde notwendigen Mietwohnungen im freien Wohnungsbau zu schaffen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Hauptstraße L 469 aus über die Gemeindestraße "Am Betzenberg". Die geplante Anliegerstraße wird als Ring ausgebildet und erhält einen verkehrsberuhigten Ausbau mit farbigem Betonpflaster und Mittelentwässerung. Eine vertikale Gliederung des Straßenraumes soll durch das Anpflanzen von Hochstämmen erreicht werden.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Die ausgewiesenen Fußwege binden das Baugebiet an das örtliche Wegenetz an. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom ersten Bauabschnitt aus weitergeführt. Eine ausreichende Dimensionierung erfolgte im Rahmen der Erschließungsplanung des ersten Bauabschnittes. Der Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen erreicht. Die erforderlichen zeichnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

5. Planverwirklichung und Kosten

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen gemäß den Verfahrensarten des vierten Teiles des Baugesetzbuches durchzuführen. Es ist geplant die Erschließung in zwei Teilen vorzunehmen, wobei im ersten Teil ca. 21 Bauplätze und im zweiten Teil ca. 17 Bauplätze mit einer mittleren Größe von ca 625 qm entstehen sollen.

Flächenbilanz:

Straßen- und Wegeflächen	ca 3900 qm	12.5%
Öffentliche Grünflächen	ca 3600 qm	11.6%
Bauflächen	ca 23600 qm	75.9%

	ca 31100 qm	100.0%

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca 1.4 Millionen DM geschätzt.

Ausgefertigt
Mittelbrunn, Mai 94

Dr. Altherr
(Ortsbürgermeister)



Begründung Bebauungsplan „Am Betzenwald“
2. Bauabschnitt, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung der Baugrenze und zwar wird der Abstand von der vorderen Baugrenze zur hinteren Baugrenze um 2.0 m vergrößert. Dadurch wird erreicht, daß bei allen Grundstücken eine größere Flexibilität für die Stellung der Baukörper gegeben ist.

Bei einigen Baugrundstücken war auf Grund der Topographie diese Flexibilität nicht vorhanden.

Im Interesse der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer wurde die hintere Baugrenze bei allen Grundstücken verschoben.

Mittelbrunn, den 02.09.1997



i. V. Woll

Woll
(1. Ortsbeigeordneter)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des Par. 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 wurde gemäß Par. 2, Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates am 24. Febr. 1992 beschlossen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Ortsgemeinde Mittelbrunn durch das Ingenieurbüro Werny & Martin, Beratende Ingenieure.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986
- Landespflegegesetz (LPFLG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 geändert durch 1. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetz vom 27. März 1987
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990
- Amtliche Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000
- Örtliche Bestandsaufnahme vom Mai 1992

Änderung nach § 13 BauGB.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 10.04.1997 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Par. 2, Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 14.05.1997 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (Par. 4, Abs. 1 BauGB).

Die Eigentümer der Baugrundstücke wurden mit Schreiben vom 13.05.1997 an dem Verfahren beteiligt.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Gemeinderat hat am 21.07.1997 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Par. 10 BauGB).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein. Die Satzung kann bekanntgemacht werden.

Ausgefertigt
Mittelbrunn, den 02.09.1997



l.v. Woll
Woll
(1. Ortsbeigeordneter)

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.1997 bekanntgemacht.

In Vertretung: Dr. Degenhardt
(Beigeordneter)

