

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
6790 LANDSTUHL -BAUABTEILUNG

POSTFACH 107/111

TEL. 06371 - 030

PROJEKT

Bebauungsplan
Bannwiesen

MASSTAB

1: 1000

GEZEICHNET

Gö.

DATUM

April 91

BAUHERR

Gemeinde Oberarnbach

BEARBEITET

Müller

DATUM

Mai 91

TEIL

Lageplan

GEÄNDERT

DATUM

BLATT

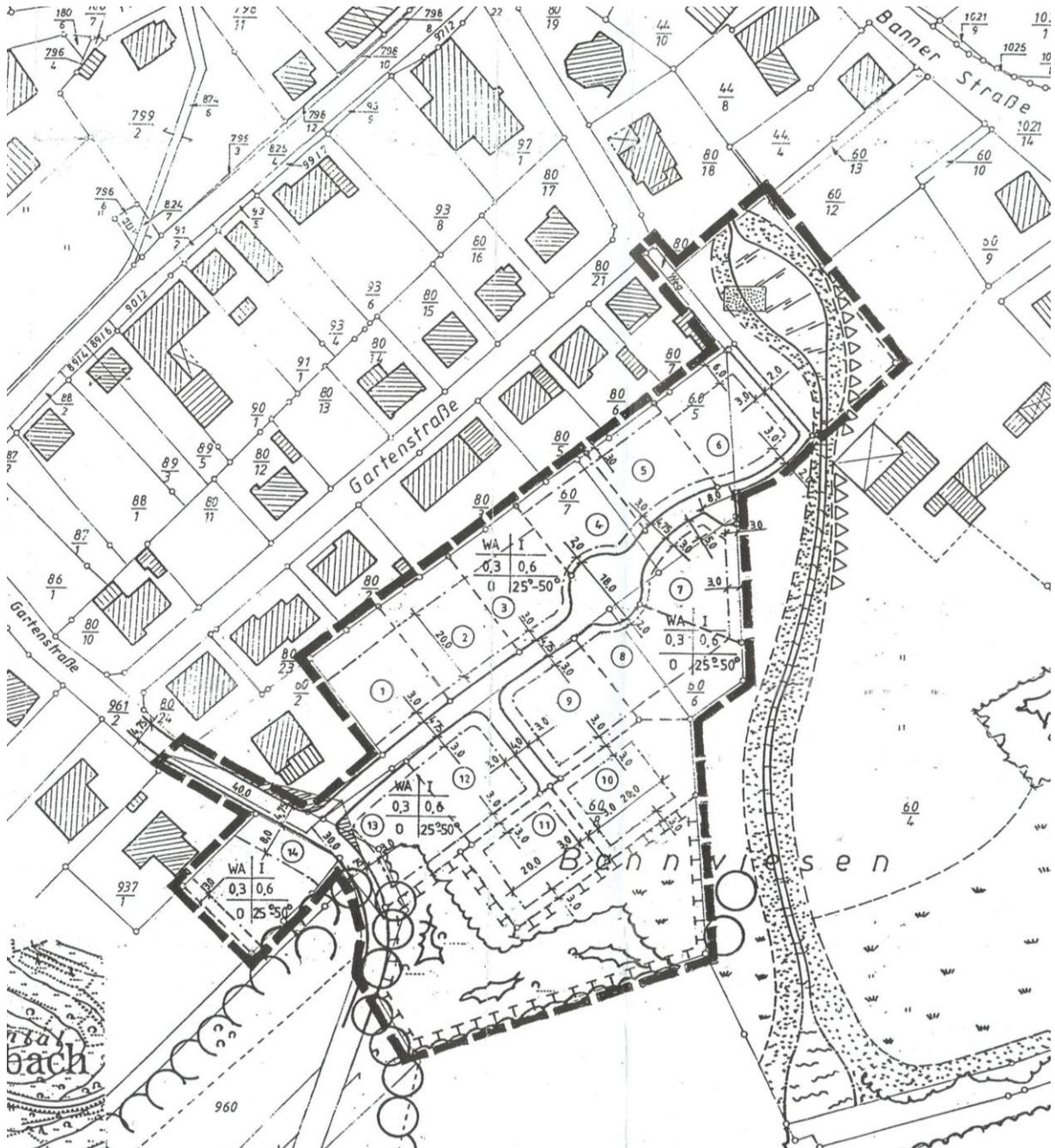
1

Gö.
BAUHERR

Müller ges. f.
FÜR DIE BAUABTEILUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1: 10 000





LEGENDE - PLANZEICHEN

NUTZUNGS- SCHABLONE	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Dachneigung
WA	Allgemeine Wohngebiete	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ)

0

Offene Bauweise

25°- 50°

Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze

1006

Bestehene Grundstücke mit Flurnummer



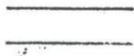
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



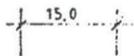
Vorhandene Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Straßen- und Bürgersteigflächen



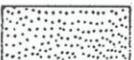
Maßangabe in Meter



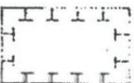
Vorfluter, Offener Graben



Sichtdreieck



Grünflächen

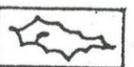


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

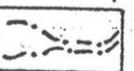
BIOTOPSCHUTZ



Erhaltung vorh. Flächen und Objekte mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit



Sicherung und Entwicklung von Gehölzbeständen; Vermeidung von Viehtritt

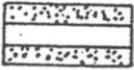


Sicherung und Entwicklung des Quellbereiches einschl. Bachlauf



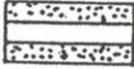
Herstellung und Entwicklung einer Pufferzone (≥ 5m)

BODENSCHUTZ

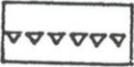


Schaffung einer Pufferzone; Viehtritt ist zu vermeiden

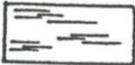
WASSERSCHUTZ



Schaffung einer Pufferzone ($\geq 5m$)



Vermeidung des Eintrags von Oberflächen- und Sickerwasser



Herstellung einer Retentionsfläche für Oberflächenwasser
Ausgleich für Verrohrung und Versiegelung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind alle Nutzungsarten nach § 4 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gem. § 17 BauNVO

GRZ 0,3

GFZ 0,6

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind vordere und rückseitige Baugrenzen festgesetzt. Wohngebäude sind nur zwischen vorderer und rückwärtiger Baugrenze zugelassen. Straßenseitig ist vor den Garagen oder Carports ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Es ist ein Vollgeschoß zulässig.

1.5 Bauweise

Offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Grundstücksteilungen sind nicht zugelassen.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im nordöstlichen Teil des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Spielwiese geeignet ist.

Vegetationsauswahl und -anordnung werden in einem detaillierten Gestaltungsplan geregelt.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen, spezielle technische Boden- bzw. Deckschichtkonstruktionen sind nicht zulässig.

1.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Kleingewässer incl. Quellbereich wird gemäß landespflegerischem Entwicklungsziel gestaltet und mit einer beidseitigen Pufferzone von jeweils mindestens 5 m Breite vor dem Betreten durch Weidevieh geschützt. Es sind gruppenweise Erlen und Weiden zu pflanzen.

Im Unterlauf, im Übergang zur öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Retentionsfläche für das anfallende Oberflächenwasser anzulegen; die Dimensionierung bedarf einer fachtechnischen Ausarbeitung.

Das Fließgewässer und der Quellbereich sind als naturnahe Landschaftselemente zu pflegen und zu entwickeln.

1.9 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher
Der vorhandene Strauchbewuchs im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist zu erhalten.

1.9.2 Vegetationsauswahl und -anordnung
Die Vegetationsauswahl für die öffentlichen Vegetationsflächen orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Für die Strauchgruppen im Zuge des Baches kommen Erle (*Alnus glutinosa*) und Strauchweide (*Salix spec.*) zur Auswahl.

Die Gehölze, die gemäß einem detaillierten Gestaltungsplan für die öffentliche Grünfläche zur Auswahl kommen, können sein:

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Eunymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Die Retentionsfläche wird durch Initialpflanzung mit standorttypischen Stauden gestaltet. Zur Auswahl kommen:

<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Froschlöffel
<i>Butomus umbellatus</i>	Schwabenblume
<i>Iris pseudacorus</i>	Schwertlilie
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Pfeilkraut
<i>Sparganium erectum</i>	Igelkolben
<i>Stratiotes aloides</i>	Krebsschere

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachneigungen

2.1.1 Zulässig sind 25 - 50 Grad für Wohngebäude

2.2.2 Zulässig sind 0 - 50 Grad für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen

2.2 Dachaufbauten, Gaupen, Dachausschnitte

Dachaufbauten, Gaupen und Dachausschnitte sind zugelassen. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Gaupen und Dachausschnitte darf maximal 75 % der zugehörigen Trauflängen betragen.

2.3 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 11 m.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere straßenseitige Grundstücksgrenze.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind zugelassen.

Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden des obersten Geschosses, bis Unterkante Fußpfette.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden.
Straßenseitig sind Natursteinmauern, Hecken, lebende Zäune, Holzzäune und Palisaden zu bevorzugen.
Drahtzäune sind straßenseitig nicht zugelassen.
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Zäune und Bewuchs die Höhe von 70 cm, gemessen von Oberkante Straße, nicht überschreiten.
Straßenseitige Heckeneinfriedungen aus nicht einheimischen Nadelgehölzen (*Thuja*, *Chamaecyparis spec.*) sind unzulässig.
Sichtschutzzäune aus Holz sind bis zu 2 m Höhe im Bereich von Terrassen und Balkonen auf der Grundstücksgrenze zugelassen.

2.5 Dachfarben und Materialien

Empfehlung:

Die Farbe der Dacheindeckung sollte rot oder braun sein. Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

2.7 Gebäude, Gelände

Empfehlung:

Die baulichen Anlagen (Gebäude) sind dem natürlichen Geländeverlauf (Topographie) weitgehend anzupassen.
Größere Aufschüttungen und Abgrabungen hauptsächlich im Bereich der Straße und Grundstücksgrenzen sind weitgehend zu vermeiden.

2.8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
Die Vegetationsauswahl richtet sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation; verwandte Arten und Sorten sind zulässig.
Jedes Grundstück hat mindestens einen einheimischen Laubbaum nachzuweisen.

Begründung

1. Allgemein

Das Baugebiet Bannwiesen liegt im Südosten der Ortsgemeinde Oberarnbach.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Momentan wird die betroffene Fläche als Weideland genutzt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die bestehenden Baugebiete in Oberarnbach sind aufgefüllt, es stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Die geplante Bebauung nimmt in der gegebenen topographischen Situation eine Anbindung und Abrundung des südöstlichen Ortsrandes vor.

Eine natürliche Begrenzung des Gebietes bildet der ansteigende Hang mit seiner landwirtschaftlichen Nutzung, unterbrochen durch Hecken und Raine.

Die ortsbildprägende ein- bis eineinhalbgeschoßige Bauweise der Gartenstraße im südöstlichen Ortsteil soll auch für das Neubaugebiet übernommen werden.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gartenstraße, welche in die K 63 einmündet.

Die Verbindung zum Ortszentrum mit den öffentlichen Gebäuden wird durch einen Fußweg hergestellt.

Die Erschließungsstraße ist verkehrsberuhigt mit Wendemöglichkeit geplant.

In einer detaillierten Straßenplanung werden Straßengrün und Ausführung der Straßenflächen festgelegt. Die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer können dann gleichberechtigt die öffentliche Verkehrsfläche nutzen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 1,4 ha.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Um den Zielen der Landespfl ege und des Naturschutzes Rechnung zu tragen, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wert auf eine möglichst landschaftsschonende Planung gelegt. Größere Eingriffe in die Natur und Landschaft konnten vermieden werden. Für den unvermeidlichen Verlust von Vegetation und Lebewesen aktiver Flächen durch Versiegelung sind Maßnahmen notwendig geworden, die in die Bebauungsplanung Einfluß gefunden haben. Der Landschaftsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberarnbach, den 16.04.1993


(Schording)
Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen

- A) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- B) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132)
- C) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBl. S. 307; ber. GVGl. 1987 S. 48)
- D) Landespfl egegesetz (LPfl G) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 37), geändert durch LG vom 07.02.1983 (GVBl. S. 17), LG vom 04.03.1983 (GVBl. S. 66), LG vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)

Rechtsetzungsverfahren

1. Der Gemeinderat hat am 16.05.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.05.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17.05.1991 bis 31.05.1991 (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Gemeinderat hat am 23.09.1992 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 22.05.1991 an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

6. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom 11.12.1992 bis 11.01.1993 öffentlich aus (§ 3 Abs. II BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. II S. 2 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 17.11.1992 benachrichtigt.

7. Während der Auslegung gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 20.01.1993 geprüft wurden (§ 3 Abs. II S. 4 BauGB). Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12.03.1993 mitgeteilt (§ 3 Abs. II BauGB).
8. Der Gemeinderat hat am 20.01.1993 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
9. Der Bebauungsplan wurde am 25.03.1993 der Kreisverwaltung angezeigt (§ 11 Abs. I BauGB).

10. 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
Oberarnbach, den 16.04.1993


(Schording)
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ...29.04.1993..... bekanntgemacht.

Landstuhl, den 03.05.1993

in Vertretung


(Reiland)
Beigeordneter

I. Fertigung

Vorlage gemäß 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Az.: 61/610-13/ OG Oberarnbach

Kaiserslautern

den 06. April 1993

Kreisverwaltung

i.A.

Conrad
(Baudirektor)