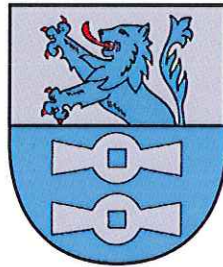


Bebauungsplan

"Vorm Borrech, Änderung II"

Ortsgemeinde Ruthweiler



Begründung

Bearbeitung:

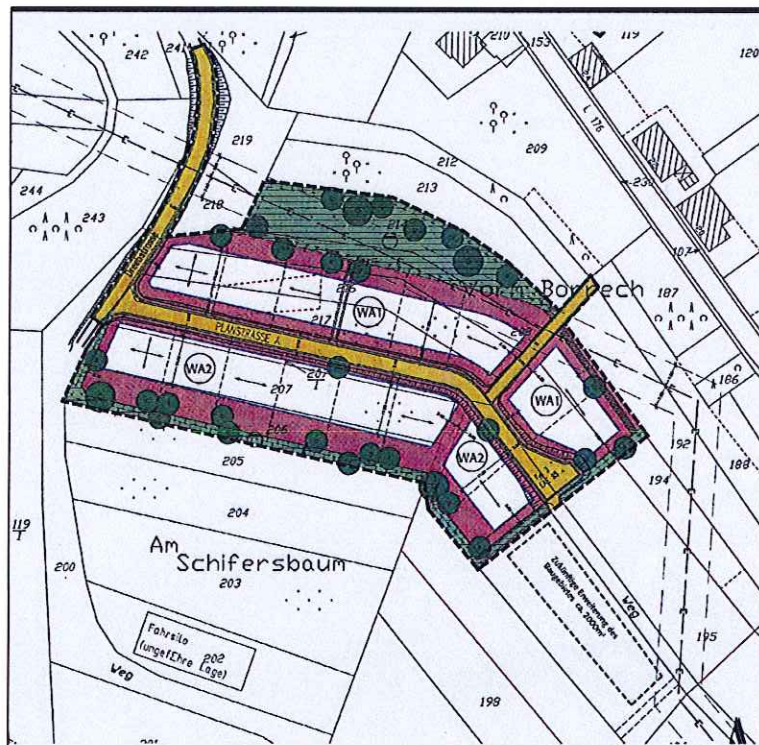
**Verbandsgemeindeverwaltung Kusel
- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -**

Kusel, im August 2014

Harald Peeß

1. Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Vorm Borrech" in Ruthweiler, der im Jahr 2003 rechtskräftig wurde. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,70 ha und befindet sich im Süd-Osten der bestehenden Ortslage von Ruthweiler. Das Plangebiet wird im Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, im Norden grenzt das Baugebiet an die vorhandene Bebauung an. Die Fläche befindet sich in einem Hangbereich, welcher topographisch über der Ortslage von Ruthweiler liegt. Zur Erschließung dient die Verlängerung der Dreebstraße, die gleichzeitig die westliche Begrenzung darstellt.



Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Anpassung des Plangebietes an die derzeitigen Verhältnisse und soll der Forderung nach flexibler Bauweise Rechnung tragen. Ferner sollen durch eine variable Planung zukunftsorientierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt und in die Planung integriert werden.

Der Änderungsplan erhält die Bezeichnung "Vorm Borrech, Änderung II".

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes stimmt mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Vorm Borrech" überein.

3. Planungsziele

Die Planänderung dient der Anpassung an die bestehende städtebauliche Situation und soll den gegenwärtigen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse und zeitgemäße Gebäudegestaltung Rechnung tragen. Die städtebauliche Gesamtkonzeption soll dabei unangetastet bleiben. Hauptziel ist, die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und die Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse zu erleichtern sowie den künftigen Bauherren mehr Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude einzuräumen. Ferner sollen durch eine variable Planung zukunftsorientierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt und in die Planung integriert werden.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Borrrech" wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit "II" festgesetzt. Zur Regelung von Größe und Erscheinungsbild des Baukörpers erscheinen die Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Dachneigung jedoch als ausreichend. Um eine harmonische Einbindung in Landschaft und Ortsbild zu erzielen, ist das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers wichtig. Die innere Gliederung des Gebäudes ist dabei von eher untergeordneter Bedeutung. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse kann somit freigestellt werden. Um die Höhenlage der Gebäude zu regeln, werden maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse wird damit ein verträgliches Einfügen der Bauten in das bestehende Ortsbild und in die Landschaft erreicht und gleichzeitig den Bauherren Spielraum bei der Wahl der Geschossigkeit eingeräumt.

Weiterhin wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen überarbeitet. Es wird zusätzlich bestimmt, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Zwerggiebel, Einschübe und Dachgauben gilt. Dadurch soll eine klare und nachvollziehbare Definition der Gebäudehöhe erreicht werden. Den Bauherren werden hier nochmals weitere Freiheiten bei der Gebäudegestaltung eingeräumt.

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird bewusst die zugeordnete Erschließungsstraße gewählt, da so eine exakte Bestimmung der Gebäudehöhe möglich ist. Die maximale Traufhöhe wird für den Bereich WA 2 auf 7,00 m erhöht. Diese Regelung ist angebracht, da es sich hier um hangseitige Bebauung handelt, die Traufhöhe von der Straßenebene aus gemessen wird und die Gebäude in den Hang hinein gebaut werden müssen. Die Gebäude können nun etwas höher gestellt und somit die Belichtungsmöglichkeiten besser ausgenutzt werden.

Die Errichtung von Kniestöcken wird den Bauherren freigestellt. Die Gestaltung des Baukörpers ist über die Traufhöhe ausreichend geregelt, zusätzliche Reglementierungen durch Kniestockhöhen behindern lediglich die individuelle Gebäudegestaltung und sind zur Erhaltung der Gebietscharakteristik nicht erforderlich. Zudem erscheint die Festlegung der Kniestockhöhe als überholt und nicht mehr zeitgemäß.

Die Reglementierung der Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens erscheint ebenfalls nicht sinnvoll. Diese Festsetzung ist für das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers bzw. des gesamten Baugebietes nicht von Bedeutung. Die Funktionalität der Gebäude liegt im Entscheidungs- und Verantwortungsbereich des jeweiligen Bauherren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen gem. Bebauungsplan "Vorm Borrech" nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind zusätzlich auch in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Um eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu erreichen soll diese Einschränkung aufgehoben werden. Künftig sind untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 sowie Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies kommt auch den bereits bebauten Grundstücken zu Gute und eröffnet den Grundstücksbesitzern weitere Bebauungsmöglichkeiten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Vorm Borrech" sind für Hauptgebäude und Garagen als Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetzte Pultdächer zugelassen. Um eine größere Gestaltungsfreiheit zu erreichen und eine vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen wird nun für Nebengebäude, Garagen, Carports,

Schuppen u.s.w. die Dachform freigestellt. Auch die Wahl des Baumaterials soll dabei keiner Einschränkung mehr unterliegen. Durch die freizügigere Dachgestaltung wird auch der Einsatz neuer Technologien erleichtert und gefördert. Darüber hinaus wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Solaranlagen, Photovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünungen als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ebenfalls zulässig sind. Dem Wunsch nach dem verstärkten Einsatz umweltschonender regenerativer Energien wird dadurch Rechnung getragen.

Die Farbe der Dacheindeckung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ausführlich geregelt. Durch diese Festsetzung sind die Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Farbgebung eingeschränkt. Diese Beschränkung wird aufgehoben. Die Farbe der Dacheindeckung ist nun freigestellt. Somit sind künftig alle Farbtöne zulässig, auch bunte Dacheindeckungen. Es sind dann auch blaue, gelbe und grüne Dacheindeckungen mit glasierten Materialien möglich. Durch die Freistellung der Dachfarbe wird künftigen Bauherren noch mehr Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude eingeräumt.

Die Beschränkung der Höhe von Stützmauern auf 1,00 m erscheint auf Grund der vorherrschenden topographischen Situation nicht als sinnvoll. Um flexibler mit der Hanglage umgehen zu können wird auf die Begrenzung der Stützwandhöhe verzichtet. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung und Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Für das Anbringen von Außenantennen, Satellitenanlagen und Werbeanlagen wird kein Regelungsbedarf mehr gesehen. Die Festsetzung hierzu wird komplett herausgenommen.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Allerdings ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Durch das Bestehen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vorm Borrech" waren die Eingriffe im jetzigen Änderungsbereich bisher bereits zulässig. Durch die teilweise Änderung der Festsetzungen hat sich an der Bebaubarkeit nichts Wesentliches geändert. Es erfolgt kein nennenswerter zusätzlicher Eingriff durch Versiegelung.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes II ist mit dem des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes identisch. Durch die Freistellung der Dachform für Nebengebäude und der Dachfarbe, der Neuregelung der Gebäudehöhen, der Freistellung der Höhe von Stützmauern u.s.w. werden keine neuen Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 sowie Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird den Versiegelungsgrad ebenfalls kaum beeinflussen, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt und die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die Planänderung demnach nicht berührt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erscheinen aus diesem Grund nicht erforderlich.

6. Umweltprüfung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

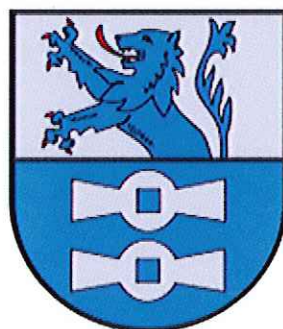
Da jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorm Borrech, Änderung II" keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur erfolgen, werden auch keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auftreten und sind demnach auch nicht zu ermitteln. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Ruthweiler, 12. August 2014



(Dick)

Ortsbürgermeister



Bebauungsplan "Vorm Borrech – Änderung II"
in der Gemeinde Ruthweiler
Kreis Kusel

Textliche Festsetzungen
mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie
integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag

Stand: August 2014



Textliche Festsetzungen


Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Ruthweiler war, übereinstimmt.

Ruthweiler,

im August 2014




Herr Sven Dick
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6331 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel
-Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-
Harald Peeß

Rockenhausen, im August 2014

Kusel, im August 2014



Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO und § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch die Festsetzung der Traufhöhe gesteuert.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2
GRZ	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,6
max. Anzahl der Wohnungen pro Grundstück	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Traufhöhe Th_{max}	4,5 m	7,0 m

In dem Gebiet WA 1 wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße (bergseitige Traufhöhe) auf maximal 4,5 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) auf 4,5 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 2 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (talseitige Traufhöhe) auf 7,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 7,0 m festgesetzt.

Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit im WA 1 und WA 2 bergseitig nur ein Geschoss, im WA 1 und WA 2 talseitig zwei Geschosse sichtbar.



Textliche Festsetzungen

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße bzw. des nach Süd-Osten verlaufenden Weges der das Grundstück erschließenden Straße in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront auszugehen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Zwerggiebel, Einschübe und Dachgauben.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.



Textliche Festsetzungen

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

I.8 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.



Textliche Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken.

Darüber hinaus sind Solaranlagen, Photovoltaikanlagen sowie externe Dachbegrünungen als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind auch andere Materialien zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist freigestellt.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für alle Wohngebiete im Plangebiet auf 25° bis 45° festgesetzt.

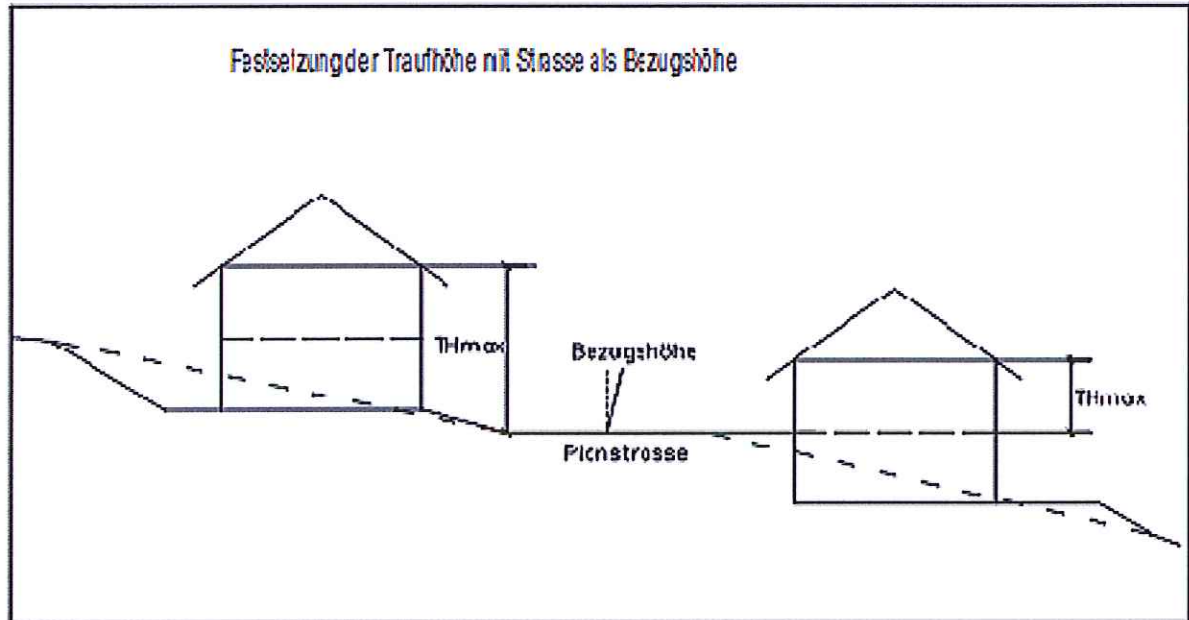
Für Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen, Schuppen, Garagen und Carports werden keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt.

Kniestöcke sind allgemein zulässig.

II.1.3 Trauf- und Firsthöhe

Gebiet	maximale Traufhöhe ($T_{h_{max}}$)
WA 1	4,50 m
WA 2	7,00 m

Textliche Festsetzungen



II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig.

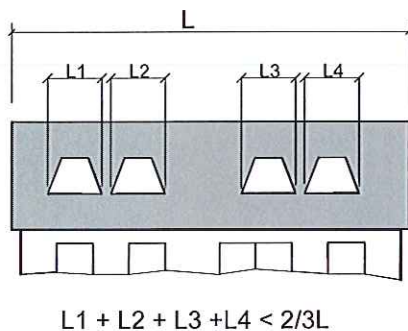


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).



Textliche Festsetzungen

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoss sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze und Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

II.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metalle hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.



Textliche Festsetzungen

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bäume im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Planstraße A sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zur Ergänzung des Bestandes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden und sind mit den privaten Zufahrten abzustimmen.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit der Regenwasserbewirtschaftung Obstbaumanpflanzungen anzulegen. Es sollten die an frische Standorte angepassten *Malus domestica*/Apfel und *Pyrus communis*/Birne verwendet werden.

Zur Begrünung des künftigen Dorfrandes Richtung Süden ist eine Anpflanzung von sieben Laubbäumen/Streuobstbäumen der Artenliste B vorgesehen. Auf der Restfläche dieses Grünstreifens sind Sträucher/Artenliste D mit mindestens einem Exemplar pro m² vorgesehen.

Flächen, die der naturnahen Versickerung von Oberflächenwasser dienen, sind nur bis zur Böschungsschulter mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die restlichen Flächen sind als naturnahe Wiesen herzustellen.

Sämtliche Bestände sind dauerhaft zu erhalten.

Der Baumbestand entlang der Planstraße A, das Gebüsch und vereinzelte Bäume an der nördlichen Wiese sind überwiegend zu erhalten. Dabei müssen zwei Apfelbäume (Stammdurchmesser 5 cm und 7 cm) versetzt werden.



Textliche Festsetzungen

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.2.4 Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dabei ist eine Menge von mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche anzusetzen.

Hinweis:

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Das Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt werden und für die Brauchwassernutzung genutzt werden.

Es wird empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht auszuführen, was bauseitig zu prüfen ist.



Textliche Festsetzungen

III.2.5 Regenwasserversickerungsmulden im öffentlichen Bereich
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich werden Versickerungsmulden und -teiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, in denen Oberflächenwässer von privaten und öffentlichen Flächen verdunsten können. Diese Flächen sind an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen, um die Verdunstung zu begünstigen.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet entfallen zu 14,15 % auf die Erschließungsflächen und zu 85,85 % auf die Bauflächen. Die auf die Bauflächen entfallenden Anteile werden nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG anteilig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.



Textliche Festsetzungen

IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV.3 Hinweise zu Elektroversorgungsleitungen

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Aus diesem Grund werden 1,5 m lange Anschlussleitungen in einer Tiefe von ca. 60 cm auf die Baugrundstücke vorverlegt.

Die Kabel stehen unter Spannung!

Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden.



Textliche Festsetzungen

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica</i> x <i>cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weichselkirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus oxyagantha</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i> , <i>Viburnum opulus</i> , "sterile")

Hinweis:

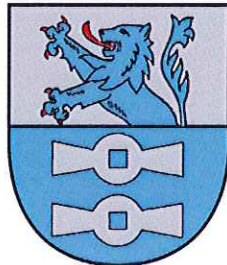
Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)

Bebauungsplan "Vorm Borrech, Änderung II"

Ortsgemeinde Ruthweiler



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Anpassung des Plangebietes an die derzeitigen Verhältnisse und soll der Forderung nach flexibler Bauweise Rechnung tragen. Ferner sollen durch eine variable Planung zukunftsorientierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt und in die Planung integriert werden. Aus diesem Grund hat der Ortsgemeinderat von Ruthweiler in seiner Sitzung am 19. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorm Borrech, Änderung II" beschlossen.

Im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind diverse Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft enthalten. Diese Vorgaben werden nun gelockert um den Einsatz neuer Technologien zu erleichtern und den Bauherren weitere Gestaltungsmöglichkeiten bzgl. ihrer Dächer zu eröffnen. U.a. werden Dachform und Baumaterial für Nebengebäude freigestellt. Die Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung werden generell aufgehoben. Weiterhin werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen überarbeitet. Es soll dadurch eine klare und nachvollziehbare Definition der Gebäudehöhe erreicht werden. Nicht mehr zeitgemäße Reglementierungen zur Höhe der Gebäude wie Zahl der Vollgeschosse, Kniestockhöhen und Höhe des Rohfußbodens werden aufgehoben bzw. überarbeitet.

Nebenanlagen sind nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht.

Die Beschränkung der Höhe von Stützmauern wird aufgehoben. Dadurch kann wesentlich flexibler mit Hanglagen und schwierigem Gelände umgegangen werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht beeinträchtigt. Durch die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes



Zusammenfassende Erklärung

werden keine neuen Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Auf die Durchführung einer detaillierten Umweltprüfung wird ebenfalls verzichtet. Da keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur erfolgen, werden voraussichtlich auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten. Umweltprüfung und Umweltbericht sind somit entbehrlich.

Da es sich hier um eine Planänderung handelt, die u.a. den Einsatz neuer Technologien erleichtern und den Bauherren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen soll, kommen weitere Planungsalternativen nicht in Betracht.

Der Beschluss diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 13. Februar 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11. Februar 2014 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 13. Februar 2014. Bis zum Fristablauf gingen keine Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein. Am 10. April 2014 hat der Ortsgemeinderat die Annahme und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 06. Juni 2014 bis einschließlich 07. Juli 2014 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel öffentlich aus. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21. Mai 2014 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB). Während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt ein. Planungsrelevante Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt wurden ebenfalls nicht abgegeben.

Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan dann am 22. Juli 2014 als Satzung beschlossen.

Ortsbürgermeister Dick hat die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, am 12. August 2014 ausgefertigt.

Mit Bekanntmachung im "Wochenblatt" vom 21. August 2014 trat der Bebauungsplan "Vorm Borrech, Änderung II" in Kraft.