

BEBAUUNGSPLANUNG BIRKENWEG IN DER ORTSGEMEINDE SELCHENBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESZETZBUCH - BAUGEBIET UND BAUUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - I.V.M. § 2 Abs. 5 BAUGB

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschlossen bis max. 40 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Forderungen sind für Nebenanlagen des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig

1.3 HOHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1.3.1 Bei ebener oder bei den talwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken mit der Höhe der Oberkante des fertigen Kniestockes baulicher Anlagen (OKF-B) mindestens 0,20 m und darf höchstens 1,00 m über Oberkante Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen

1.3.2 Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken darf OKF-B der baulichen Anlagen höchstens 0,50 m über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen

1.3.3 Von den Festsetzungen der Punkte 1.3.1 und 1.3.2 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO ausgenommen

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zugelassen. Auf dem Baugrundstück müssen 9 Stellplätze nachgewiesen werden

1.5 PLANUNGS, NUTZUNGSBEZUGLICHE MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

1.5.1 Um den Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft fließend zu gestalten sowie der weitgehenden Erhaltung der bestehenden Ökosysteme Rechnung zu tragen, sind die entsprechend dargestellten Randbereiche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine potentielle Pflanzensammlung kann der nebenstehenden Pflanzliste entnommen werden

1.5.2 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird der vorhandene Oberbaumbestand entlang des alten Weges zwischen Selchenbach und Niederkirchen/Saar (Plannummer 1092) ergänzt und einer langfristigen Pflege unterzogen (vgl. auch Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes)

1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRÄUMUNGEN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS Erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.6.1 Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlage sowohl Aufschüttungen (Straßendämme) als auch Abräumungen (Straßeneinbauten). Die entsprechenden Höhenabmessungen von der Verkehrsmittelebene zum anstehenden Gelände betragen 0 bis max. 1,20 m, so daß horizontale Böschungswerte bei einer Neigung von 1:1,5 in einer Breite von 0 bis max. 1,00 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen werden auf den Baugrundstücken hergestellt

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 Abs. 1 LANDBAUORDNUNG - LBAUO - I.V.M. § 9 Abs. 4 BAUGB UND § 86 Abs. 6 LBAUO

2.1 DACHFORMEN

2.1.1 Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walz-, Krüppelwalz- und angelehnte Pultdächer zulässig

2.2 DACHNEIGUNGEN

2.2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. Für Nebengebäude (Vorräte), die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind, ist die Neigung des Hauptgebäudes verbindlich

2.3 DACHAUFBAUTEN

2.3.1 Zur Belichtung des Dachgeschosses sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Giebel- und Schiepgiebel sowie kleinfächige Dachgiebelfenster (0,40 - 0,50 m zulässig, die sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen

2.4 DACHENDECKUNG

2.4.1 Zur Dachendeckung dürfen nur Ton- und Zementziegel in rottem oder rotbraunem Farbton verwendet werden

2.5 KONISTÖCKE

2.5.1 Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 26° - 35° eine Höhe von 0,50 m und darüber eine Höhe von 0,70 m gemessen von OK-Rohdecke bei UK-Pfalzbreite nicht überschreiten. Die Pfalzteile darf nicht dicker als statisch bzw. konstruktiv erforderlich sein

2.6 AUSSENWÄNDE

2.6.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind erdfarbene Putze von weiß bis ocker und unglasierte Klinker zulässig. Die Gebäude können teilweise mit Holz oder anderen umweltfreundlichen Materialien verkleidet werden. Im Sockelbereich können Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichem Material und unglasierten Klinkern vorgenommen werden. Kunststoffmaterialien sind generell verboten

2.7 ENTFRIEDUNGEN

2.7.1 Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Bauflächen dürfen nur Einfriedungen mit Heckpflanzungen und Höhenlinien bis 60 cm Höhe errichtet werden

2.8 STÜTZMAUERN

2.8.1 Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig

2.9 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

2.9.1 Auf den unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Anlehnung an die nebenstehende Pflanzliste anzupflanzen

2.10 AUFPFÜLLUNGEN

2.10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind hangseitige Auffüllungen nur in einer Höhe von max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig

FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat/Gemeinderat von Selchenbach hat am 24.11.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 07.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.01.1993 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden

4. Die von der Planung berührten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind mit Schreiben vom 07.02.1993 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

5. Der Stadtrat/Gemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.08.1993 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden

6. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 04.08.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 2 Abs. 2 BauGB)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.1993 bis einschließlich 22.12.1993 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen

8. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.1993 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

9. Der Stadtrat/Gemeinderat hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 08.03.1994 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

10. Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 08.03.1994 diesen Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 66 Abs. 6 LBAUO)

11. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Prüfbarkeit und Erlöschen von Entscheidungswegrechten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Bebauungsplanentwurf ist mittels am 25.05.1994 in Kraft getreten

Selchenbach, den 26.04.1994

Ortsbürgermeister

Selchenbach, den 03.06.1994

Ortsbürgermeister

Selchenbach, den 03.06.1994

Ortsbürgermeister

Kusel, den 12.06.1994

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BIRKENWEG" IN DER ORTSGEMEINDE SELCHENBACH

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das eine Fläche von ca. 1,2 ha umfassende, nach S hin ansteigende Plangebiet schließt sich an den südlichen Rand der Siedlungsfläche Selchenbach an. Während im W ein bestehendes Wohngebiet das Plangebiet begrenzt, stellen Wiesen die nördliche und östliche Grenze dar. Nach S hin folgen Ackerflächen.

2. BESTEHENDE PLANGEBIETES SITUATION

Im derzeitigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als "geplante Wohnbaufläche" bereits ausgewiesen. Lediglich der das Plangebiet mit der B 420 zukünftig verbindende Fußweg befindet sich zum Teil im Offenland, zu einem anderen Teil im bestehenden "Mischgebiet" der Siedlungsfläche Selchenbach.

3. ANGESTREBTE BEBAUUNG

Im Plangebiet sollen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m² zugelassen werden. Regionaltypische Strukturen und Materialien finden in den baurechtlichen Festsetzungen ihren Niederschlag.

4. VERKEHR

Bei der Anbindung des Plangebietes wird die vorhandene Erschließungsstruktur genutzt. Der "Birkenweg" wird nach 30 m hin erweitert - ein unbefestigter Fußweg existiert bereits. Zur Auflockerung des Straßennetzes werden vereinzelt Parkplätze und Einzelbäume eingeplant. Nach NW zur B 420 hin wird die Anbindung durch einen 2,0m breiten Fußweg gesichert.

5. ÖKOLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Untergrund des Plangebietes wird von den Lebacher Schichten des Untertertiäres gebildet. Das nordwestliche in einer Höhe von ca. 380 - 400m sich befindende Gebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des bestehenden unbefestigten Fußweges wird das Plangebiet von regionaltypischen Wiesen, durchsetzt von vereinzelt Obstbäumen, bestimmt, während im O Nutzflächen und Brunnengebäude das Plangebiet einnehmen. Dem zum Siedlungskörper hin orientierten Landschaft wird durch die vorgesehene offene Bauweise Rechnung getragen. Um die negativen Veränderungen der Abfuhrverhältnisse im Zuge zunehmender Bodenverfestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen an dafür geeigneten Stellen (z.B. Garagenfahrten, Fußwege, Stellplätze) wassererickerungsfreundliche Materialien Verwendung finden. Zur Einpassung in die Landschaft und zur Ortsbrandung sind die Maßnahmen des zum Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplanes zu beachten.

6. AUSGLEICHS- UND ERSAZMASSNAHMEN

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet. Als Verteilungsmatrix wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 stichtisch festgelegt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

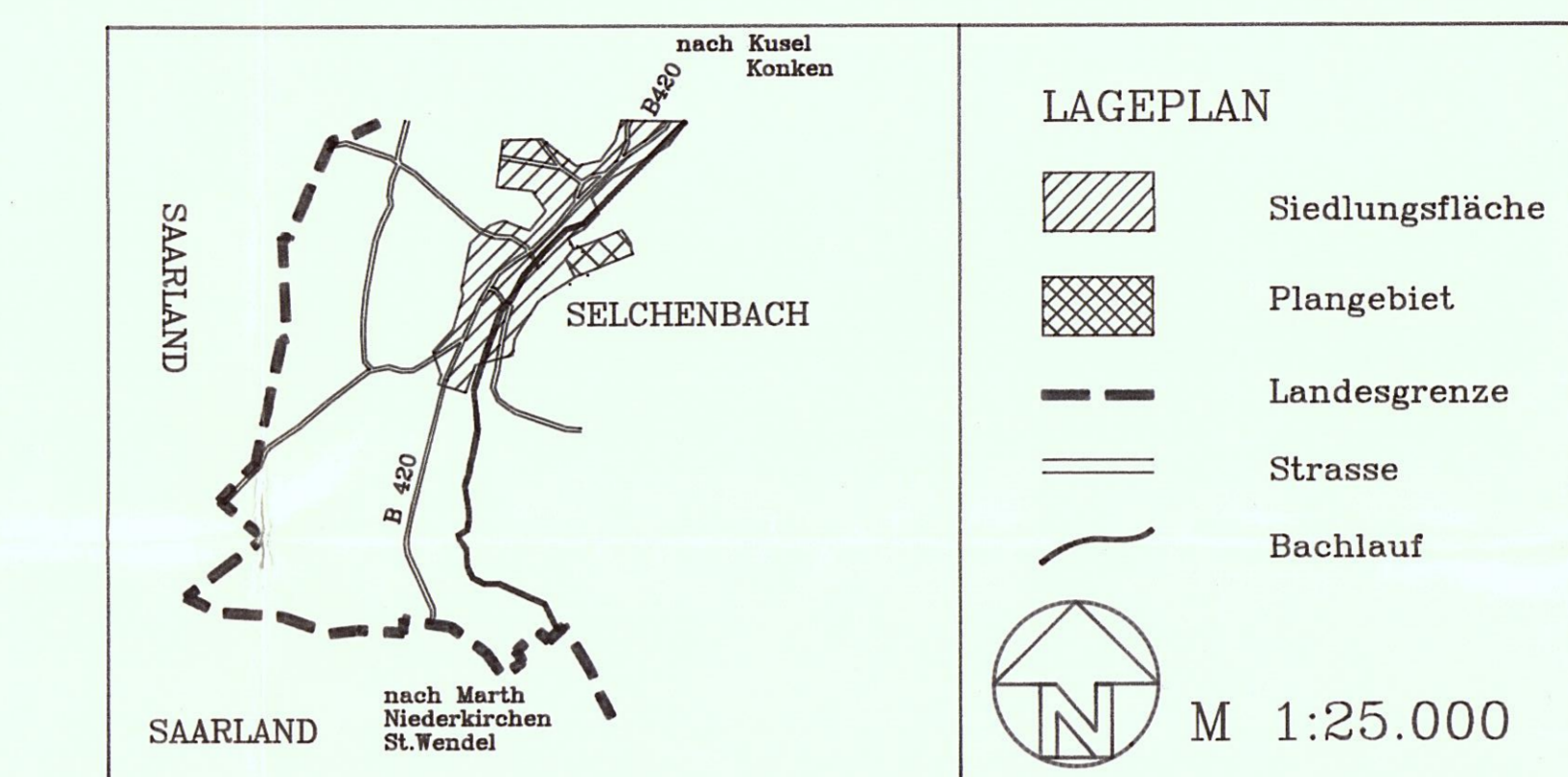
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen des angrenzenden Siedlungsgebietes.

8. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSSTELLUNG

Im Zuge der Eigenentwicklung beabsichtigt die OG Selchenbach aufgrund der Nachfrage nach Wohnflächen im Bereich der Gewanne "Auf dem Rübenarten", "Im Rech unter der Leienbrücke" und "Ober dem Hälterbrunnen" die Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes. Dabei entspricht die Umsetzung dieses Vorhabens einer bedarfsgerechten Ausweitung von Wohnbauflächen, die der Verwertung besser bewirtschaftungsgeeigneter Grundstücke im Rahmen der Region Westpfalz dient. Wichtiger Effekt dieser Realisation ist die Veränderung des Abwandlungscharakteres der jungen Bevölkerungsschichten aus dieser strukturschwachen Region in die bereits überlasteten Agglomerationsräume.

9. BODENORDNUNG

Die Grundstücke im Plangebiet wurden von der OG Selchenbach erworben. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt die freiwillige Vermessung im Eigentum.



EMPFEHLUNGEN AUS ÖKOLOGISCHER SICHT:

- Für Anpflanzungen sollten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation nur standortgerechte, einheimische Vegetationsformen Verwendung finden.
- Die Behandlung der Oberflächen- und Sickerwasser sollte nach der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde erfolgen.
- Ferner sollten zur Einschränkung zunehmender Verfestigung an allen möglichen Stellen wassererickerungsfreundliche Materialien verwendet werden, um die Grundwasserneubildungsrate nicht zusätzlich negativ zu beeinflussen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenerklärung - PlanVO - 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSS § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 LBAUO Zwei Vollgeschosse Höchstgrenze zzgl. Dachgeschoss
 - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO
 - 2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 3.1 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOFFELHÄUSER ZULÄSSIG Dachgeschossausbau zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.2 BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
 - 3.3 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - 3.4 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - 3.5 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE FIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- BESTEHENDE GEBÄUDE Mit Hausnummer
- DACHNEIGUNG § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 Abs. 1 und Abs. 7 LBAUO
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEZUGSLINIE
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄCHE
- GRÜNPLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
- VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE Mit Flurstücknummer
- MASSANGABE IN METERN
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHE ÜBER NN
- HOLZSTEG ZUR FUSSLAUFIGEN BACH-ÜBERQUERUNG

KREISWALDUNG ROSE zur Entscheidung vom 01.06.1994 Az.: 62/16/94-107 Selchenbach

Projekt: BEBAUUNGSPLANUNG BIRKENWEG IN DER ORTSGEMEINDE SELCHENBACH

Auftraggeber: Selchenbach, den 26.04.1994

Ortsgemeinde Selchenbach

66871 SELCHENBACH

Inhalt: BEBAUUNGSPLAN

Planung: Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung WALTER SCHRÖER MARKTPLATZ 5 6614 WALDMOHRE Telefon: 06373/4753 Telefax: 4933

Dipl.-Ing.(FH)

Datum: Zeltchen M 1:500

Aufgenommen: Aug. 90 Schürmer W. Anlage: 01 Blatt: 01

Beauftragt: Okt. 93 Bard H.J. Waldmohr, den: 19/94

CAD-Kartographie: März 94 Teichberg/Dow R. Blatt Nr.: 01 Projekt Nr.: 92/0089

Gepruft: März 94 Bard H.J. (ist und Unterschrift)

Selchenbach, den 03.09.1994

Ortsbürgermeister

M 1:500