

BEBAUUNGSPLAN "AM BETZENWALD"

II. Bauabschnitt

2. 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

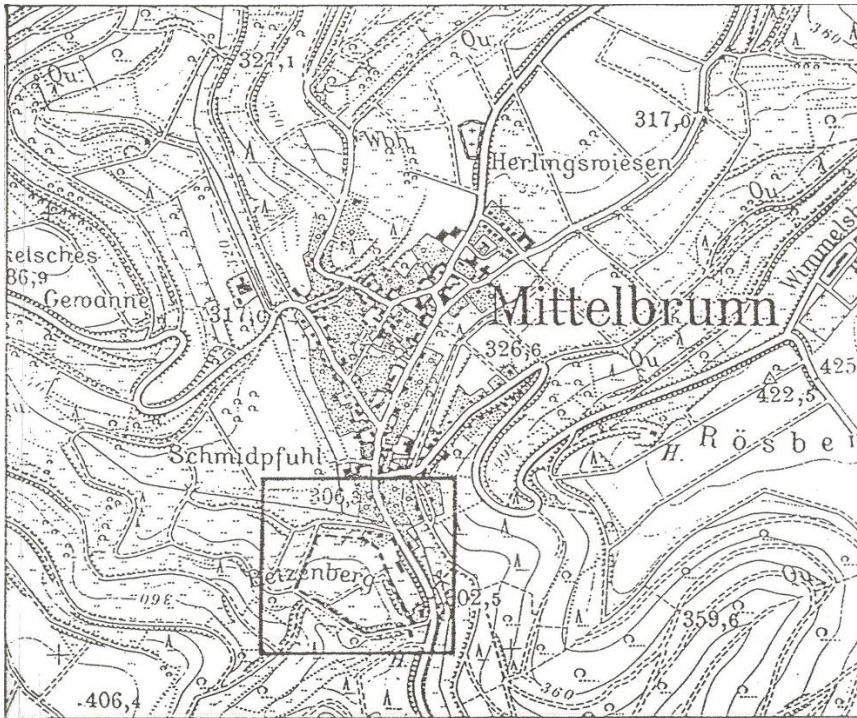
Werny & Martin



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

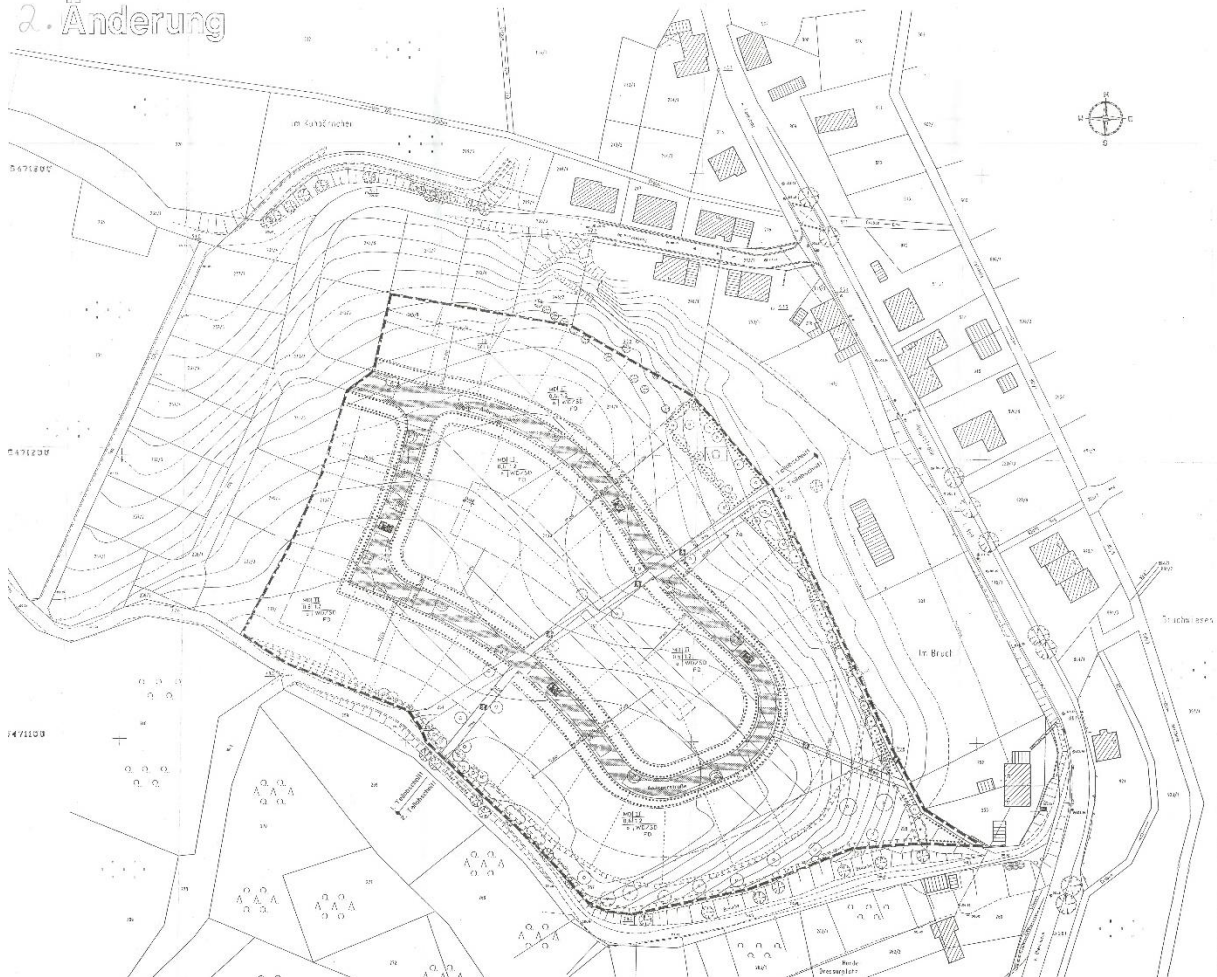
Steinwendener Straße 1
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel. (06371) 5474, T. fax (06371) 5475

A. M.



Übersichtslageplan Maßstab 1:10000

Bebauungsplan "Am Betzenwald", 2.BA 2. Änderung



PLANZEICHEN

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
(PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung



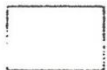
Maß der baulichen Nutzung

12	Geschoßflächenzahl	FD	Flachdach
06	Grundflächenzahl	WD	Waltdach
11	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	SD	Satteldach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Parkfläche



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Road-adjacent areas

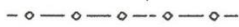


Einfahrt / Ausfahrt

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitung



oberirdisch



unterirdisch

W = Wasserleitung

G = Gasleitung

P = Postleitung

E = Stromleitung

MW = Mischwasser

SW = Schmutzwasser

RW = Regenwasser



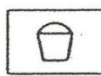
Elektrizität / Umformerstation

Nutzungsregelungen

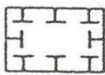


Grünflächen
(o=öffentlich)
(p=privat)

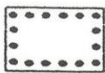
Forstwirtschaftliche
genutzte
Flächen



Spielplatzflächen



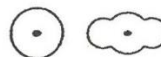
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft



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



Zaun



Mauer



vorhandenes Gebäude



Böschung



Baum



Strauch



Stahlgittermast



Laterne



Schieber



Unterflurhydrant



Kanaldeckel



Straßenablauf



Flurstücksgrenze mit Nummer



Höhenlinie mit Zahl



unbefestigter Weg



Höhenpunkt



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

"Am Betzenwald"

II. Bauabschnitt - Teil 1 u. 2 der Ortsgemeinde Mittelbrunn

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 Herry & 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

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, Gartenbetriebe 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 (Bauwisch)

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 Mittelentwässerung 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. 1.25 BauGB)

Notwendige Abhängungen 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 Walmdächer 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. Nach der Wiese einmalig im Herbst mit Abtransport des Manguts 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 städtebaulichen Kennlinie ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu erhalten und durch die Anpflanzung weiterer Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölzliste L zu ergänzen.

Diese im Grünordnungsplan mit A3.3-bezeichnete Ausgleichsfläche sowie die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme ist den Verkehrsflächen (Straße, Fußweg) 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. GEHÖLZLISTE A - Obstweissä

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

2. GEHÖLZLISTE B - Gehölzrand

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

3. GEHOLZLISTE C - Landschaftsgehölze zur Ergänzung des Böschungsbewuchses

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Coronilla betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hosel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Blaue Hechtrose	-	Rosa glauca

4. GEHOLZLISTE D - Straßenraum, Vorgartenbereich

großkronige Bäume

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hinterlinde	-	Tilia cordata

kleinkronige Bäume

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

höhere Sträucher

Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis
Berberitze	-	Berberis vulgaris
Sommerflieder	-	Buddleia davidii - Sorten
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hosel	-	Corylus avellana
Pflaummütchen	-	Euonymus europaeus
Forsythie	-	Forsythia - Sorten
Banquet-Strauch	-	Karrija 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 "Clarke's Dwarf"
Fingerstrauch	-	Potentilla fruticosa
Bibernell-Rose	-	Rosa pininellifolia

Bodendecker

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

5. GEHOLZLISTE E - Spielplatz

Feldahorn	-	Acer campestre
Spritzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wild-Äpfel	-	Malus silvestris
Berberitze	-	Berberis vulgaris
Horn	-	Cornus
Horn-Oleander	-	Nesaea conica
Silber-Weide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH PAR. 9 ABS. 6 BAUGB

1. Allgemein

Das künftige Baugebiet "Am Betzenwald" II, BA schließt nordwestlich an den ersten Bauabschnitt an und wird in 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 Holzgebiet den Planbereich.

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

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt ganz oder teilweise die Gewanne "Harzofen" mit den Flurstücken Nr. 239/1, 240/1, 241/1, 242/1, 243, 244/1, 245/1, 245/2, 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 Ortgebiet mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, da die vorhandenen Bodennutzungen 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 169 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 bodenorientierte 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 Bauplatze und im zweiten Teil ca. 17 Bauplatze mit einer mittleren Größe von ca. 625 qm entstehen sollen.

Flächenbilanz:

Straßen- und Vegetationsflächen	ca. 3500 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.

2.

Bebauungsplan „Am Betzenwald“ II Bauabschnitt ~~1.~~ Änderung
hier: Änderung einer Festsetzung

Der Rat der Gemeinde Mittelbrunn hat in seiner Sitzung am 4.12.2003 die Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 4 „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ als Satzung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Mittelbrunn hatte am 18.9.2003 die Änderung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 9.10.2003.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 16.10.2003 – 17.10.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 2.10.2003. Anregungen wurden keine vorgetragen.

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

Ausgefertigt:

Mittelbrunn, den 17.12.2003

Dr. Altherr, Ortsbürgermeister



Der Bebauungsplan wurde am 08.01.2004 bekannt gemacht.

In Vertretung: Dr. Degenhardt, 1. Beigeordneter

