

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 15.03.2004

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 15.03.2004 und
 - textlichen Teil vom 15.03.2004
 Jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 15.03.2004 und
 - textlichen Teil vom 15.03.2004

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen Ziff. 2 stark reflektierende Materialien oder grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen verwendet
- entgegen Ziff. 2.1.1 die Dachform nicht einhält
- entgegen Ziff. 2.1.2 andere Materialien oder Farben für die Dacheindeckung bzw. unbeschichtete Metalldächer verwendet
- entgegen Ziff. 2.1.3 die Dachneigung für das Hauptgebäude nicht einhält
- entgegen Ziff. 2.1.4 auf einer Dachseite verschiedene Gaupenformen verwendet
- entgegen Ziff. 2.2 den bestehenden Geländeverlauf unzulässig verändert

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wolpertswende den 15. Nov. 2004


Heinrich
(Bürgermeister)

In Kraft getreten am: 04.01.2005
cb.

BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEILGEMEINDE WOLPERTSWENDE
„BUTZENE, 4. ÄNDERUNG“

PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4, § 1 (6) BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet, - WA –
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.1.1. -NEBENANLAGEN (§ 14 (1) S. 3 BauNVO)
Als Nebenanlagen sind pro Hauptgebäude max. 1 Nebengebäude i.S.v. § 2 (2) LBO bis max. 40m³ umbauter Raum auch in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1., 2. u. 4. BauNVO)
Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl – GRZ- als max. zulässiger Wert.
- 1.2.1. -HÖHEN (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO, § 16 (2) BauNVO)
Die Wandhöhen sind als max. Höhen festgesetzt. Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (WH), diese muss auf mindestens 40% der Gebäudelänge eingehalten werden.

Die Gebäudehöhen sind als max. zulässige Höhen festgesetzt, s. zeichn. Teil. Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
- 1.2.2. -HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)
Höhenlage der Gebäude.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann bis zu 30 cm über der am höchsten Punkt anschließenden Straßen- bzw. Gehwegsfläche angenommen werden.
- 1.3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO)
offene Bauweise -O -
- 1.3.1. HAUSFORM (§ 22 (2) BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser

- 1.4. ÜBERBAUBARKEIT BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 23 (3) u. (5) BauNVO)
S. zeichn. Teil.
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.
Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. (Einschränkung siehe 1.1.1).
- 1.5. BELAGSGESTALTUNG (§ 9 (1) 20. BauGB)
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden.
Alternativ können die Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder eine gepufferte Ableitung in ein oberirdisches Gewässer möglich ist.
- 1.6. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a. BauGB), s. zeichn. Teil.
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie flächenhafte Bepflanzungen ist bindend. Die festgesetzte Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzliste zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.
- 1.7. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Siehe zeichn. Teil.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE (§ 74 LBO - BW)
Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig.
- 2.1. DÄCHER (§ 74 (1) LBO)
- 2.1.1. - FORM Für das Hauptgebäude:
Satteldach oder versetztes Satteldach
- 2.1.2. - FARBE U MATERIAL Für das Hauptgebäude:
Ziegel oder Betondachsteine, Farbe rot oder braun bzw. rot-braun. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zugelassen.
- 2.1.3. -NEIGUNG Siehe zeichn. Teil.
Untergeordnete Bauteile sowie Garagen und überdachte Stellplätze können eine abweichende Dachneigung bzw. ein Flachdach haben.

- 2.1.4. Auf einer Dachflächenseite sind gleiche Gaupenformen zu wählen.
-AUFBAUTEN
- 2.2. (§ 74 (3) 1. § 10 LBO)
GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländerveränderungen sind insbesondere zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
- angrenzenden Verkehrsflächen
 - angrenzenden Nachbargrundstücke
 - Garagen
 - Straße und zur Herstellung der Zufahrts- / Zugangsflächen
 - Flächen für Freisitzplätze.
- Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubs. Die Geländeauffüllung muss gleichmäßig über den gesamten Bereich erfolgen. Maximalthöhe der Erdaufschüttung 0,4 m.
- Abgrabungen zur Erschließung von Untergeschossgaragen mit abfallender Rampe oder zum Belichten von Untergeschossräumen sind unzulässig.

HINWEISE

- STELLPLÄTZE / GARAGEN Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- GELÄNDESCHNITTE Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.2. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser örtlichen Bauvorschriften erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO).
- Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.
- BAUGRUBENAUSHUB Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 2.2..
- DRAINAGEN Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen. Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden.

BEGRÜNDUNG

Allgemein

Im Bebauungsplan „Butzene“ der Gemeinde Wolpertswende, aufgestellt am 13.02.1978, geändert am 15.12.1981 und 17.05.1982 war die Fläche der jetzigen Bebauungsplanänderung als Parkierungsfläche ausgewiesen. Die geplanten Stellplätze waren für die Besucher der Turn- und Mehrzweckhalle als baurechtlich notwendige Stellplätze vorgesehen. Nach Aussage der Gemeindeverwaltung werden diese Stellplätze wegen der Entfernung zum Haupteingang der Turn- und Festhalle schlecht angenommen. Unterhalb des Kleinspielfeldes, am Friedhofseingang und am Dorfplatz wurde in der Zwischenzeit eine große Anzahl von Parkierungsmöglichkeiten geschaffen, die bei Veranstaltungen auch angenommen werden. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen, die seitherige Parkierungsfläche in ein Baugrundstück umzuwandeln.

Erschließung

Das Grundstück wird über die Niedersweiler Straße, K 7955, erschlossen. Der bestehende Verbindungsweg von der Niedersweiler Straße zur Panoramastraße bleibt erhalten.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weil das südlich anschließende Baugebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist und im Norden eine Mischgebietsfläche anschließt. Das bestehende Kleinspielfeld dient hauptsächlich der schulischen Sportnutzung, die Nutzung dort ist beschränkt auf werktags von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 20.00 Uhr.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden wegen des angrenzenden reines Wohngebietes ausgeschlossen.

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Das Gleiche gilt für die Gebäudehöhen, die Höhenlage, die Bauweise und die Hausform.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist nach Angabe der Gemeinde durch vorhandene genügend groß dimensionierte Trinkwasserleitungen gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Mit der Umwandlung des seitherigen Parkplatzes in eine Wohnbaufläche entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Teilweise werden versiegelte Flächen aufgehoben und durch Hausgärten ersetzt. Die im seitherigen

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan festgesetzten Bäume werden wieder ausgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neuen Baugrundstückes erfolgt über die vorhandenen Kanäle und Leitungen des Baugebietes „Butzene“.

