

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN In der Fassung der 2. Änderung vom 19.04.2001

zu dem Bebauungsplan "Im Lachen" in der Ortsgemeinde Erdesbach

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.07.87 gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis maximal 50 m² zugelassen.
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen
- Die Hauptfirstrichtungen sind freigestellt.
- 1.4 Gebäudehöhen
- Die Gebäude dürfen eine Höhe (Traufhöhe) von 4,75 m bzw. 6,75 m nicht überschreiten -siehe schematische Querschnitte-. Vorstehendes gilt nicht für Garagen.
- 1.5 Grünordnerische Maßnahmen
- Folgende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB sind vorgesehen:
- a) Öffentliche Grünflächen
- Die durch Gebäudeabbruch im Süden des Baugebietes entstandene öffentliche Grünfläche (an der Verkehrsanbindung an dem Mühlweg) soll locker mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden. Verwendet werden sollen alte Obstsorten, wie z. B. Sternrenette, Roter Boskop, Kaiser-Wilhelm, Siebenschläfer oder Jacob-Lebel. Für die Unterpflanzung ist eine blumenreiche Wiesenmischung vorzusehen oder die Pflanzflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Pflegetmaßnahme von Sukzessionsfläche oder Blumenwiese: 1 Mahd/Jahr, nicht vor September). Als ländespflegerische Ausgleichsmaßnahme für die Rodung der Streuobstbestände sollten in direkt an das Baugebiet angrenzenden Bereichen der zu Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen wieder Obstbäume gepflanzt werden (Sortenspektrum siehe oben). Diese entstehende Streuobstwiese bindet das Baugebiet wieder in die Landschaft ein und verbessert die ökologische Situation des Ortsrandes. Die Pflanzung der Obstbäume hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Geländevorbereitung des Neubaugebietes (Rodung des Streuobstbestandes) zu erfolgen. Pflegemaßnahmen: Schnitt der Obstbäume. Kosten der Bepflanzung: ca. 2.300,-- DM.

Die restlichen Teilflächen der Grundstücke zum Glan hin sollen als Grünland extensiv weiterbewirtschaftet werden (Freihaltung der Aue). Entwicklungsziel ist eine artenreichere Wiese feuchter Ausprägung. Pflegemaßnahme: Gemäht werden soll nur 1mal/Jahr (nicht vor dem 15. Juli). Die Verbuschung ist zu vermeiden.

Evtl. Beweidung nicht vor dem 1. Juni. Ferner soll folgendes auf diesen Flächen in jedem Fall unterbleiben:

- Düngung
- Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln
- Entwässerung
- Zulassen von Freizeitaktivitäten (Bolzplatz etc.)

b) Private Freiflächen

Als Bäume sollen im privaten Bereich speziell zum östlichen Ortsrand hin vorrangig Obstgehölze verwendet werden (Sortenspektrum: siehe öffentliche Grünflächen). Damit wird der Streuobstbestand in die Bebauung hinein fortgesetzt und stellt den für diesen Landschaftsraum typischen Obstbaumgürtel der Dörfer wieder her.

In Frage kommen außerdem einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung (Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche). Nadelgehölze sind nicht zu verwenden. Pro Grundstück sind am östlichen Rand mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen, ansonsten mindestens ein einheimischer Baum oder Obstbaum. Ein alter Obstbaum im Norden sowie eine Reihe junger Obstbäume am westlichen Baugebietsrand werden mit einem Erhaltungsgebot versehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei bei kubischen Baukörpern Satteldächer zu bevorzugen sind. Winkelbauten sollten mit Walmdächern ausgeführt werden. Die Dachformen für die Garagen als Satteldächer sind in der Neigung dem Hauptbaukörper anzupassen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen von 38 - 48 ° zulässig. Gauben sind als untergeordnete Baukörper in die Dachfläche einzugliedern. Sie sind bis zu einer Länge von 2/3 der Trauflänge zulässig. Bei Ausnutzung der zulässigen Gesamtlänge sind die Gauben so zu gliedern, dass keine zusammenhängende Gaubenlänge entsteht. Sie müssen von dem Ortgang ein Abstand von mindestens 1,20 Meter haben. Gauben dürfen den First nicht unterbrechen.

2.3 Dacheindeckung

Die Bauwerke sind mit Ziegel einzu-
decken.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

a) Die Höhenlage der Wohngebäude
(EG-Höhe) darf maximal 30 cm über na-
türlichem Gelände liegen.

b) Die Garagen können bis 20 cm (OKF)
über der Straßenhöhe liegen.

2.5 Zufahrten und Grundstückseinfriedung

a) Pro Grundstück ist eine Zufahrt
statthaft.

b) Eine straßenseitige Grundstücksein-
friedung mit Mauer und Zaun ist
nicht statthaft. Das Gleiche gilt
für die seitliche Einfriedung bis
auf die Hausflucht. Wenn in diesen
Bereichen eine Grundstücksabgrenzung
errichtet werden sollte, kann dies
in Form einer Hecke erfolgen.

Wünschenswert: Blütenhecke wie
Spirae, Apfelrose
oder ähnliches bis zu
einer maximalen Höhe
von 1,50 m.

Weiterhin statthaft, jedoch nicht
empfehlenswert: Geschlossene Hecke
wie Liguster, Hain-
buche, Berberitze
oder ähnliches bis
zu einer maximalen
Höhe von 1,00 m.

c) Müllboxen an der Straße sind nicht
statthaft.

2.6 Äußere Gestaltung

Verblendungen mit Keramik- und Kunst-
stoffplatten sind untersagt. Die Gebäude
sind vorwiegend zu verputzen. Grelle
Farbtöne sind untersagt.

Als Empfehlung: Pastelltöne bzw. erd-
gebundene Farbtöne.

Teilverkleidungen wie Giebeldreiecke,
Traufe, Ortgang und Gauben mit Asbest-
zementplatten sind statthaft. Die
Flächen sind farblich den Wand- bzw.
Dachflächen anzupassen.

Erdesbach, den ... 22.08.1991

.....
Der Ortsbürgermeister

BEGRÜNDUNG zu dem Bebauungsplan "Im Lachen" in der Ortsgemeinde Erdesbach

1. Allgemeines

Bereits im Mai 1986 hat der Ortsgemeinderat Erdesbach festgestellt, daß im Bereiche der Ortsgemeinde nur noch wenige verfügbare Baugrundstücke vorhanden sind. Derzeit verfügt die Ortsgemeinde nur noch über ein Baugrundstück. Nach der abgeschlossenen Nahbereichsuntersuchung für das Gebiet der Verbandsgemeinde Altenglan ist die Ortsgemeinde Erdesbach zwar in die Gruppe der tendenziell stagnierenden Gemeinden (Typ 2) eingestuft worden, jedoch hat jede Gemeinde einen Anspruch auf eine Eigenentwicklung. Falls keine neuen Bauflächen zu erwarten sind, werden Bauwillige aus der Gemeinde ausziehen und die zuvor aufgezeigte negative Tendenz wird sich verstärken. Dieser negativen Entwicklung muß entgegengewirkt werden. Dies kann unter anderem durch die Bereitstellung von geeignetem Bauland erfolgen. Durch die Erschließung des Neubaugebietes soll der Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt und die eigenständige Entwicklung der Ortsgemeinde geordnet und gewährleistet werden. Das Baugebiet umfaßt lediglich sieben Baugrundstücke. Diese geringe Flächenausweisung dient lediglich der Abdeckung des Eigenbedarfes und soll die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde stärken. Da sich das Baugebiet unmittelbar an die vorhandene Ortslage anschließt, stellt es eine städtebauliche Abrundung des Ortsbildes dar.

Das Neubaugebiet wird in Größe und Nutzung im zukünftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Sowohl der Ortsgemeinderat wie der Verbandsgemeinderat haben die entsprechenden Beschlüsse gefaßt. Zur Stärkung der Eigenentwicklung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ist die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Wegen der zeitlichen Verzögerung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Planungsziel

Ziel der Planung ist es, das bebaute Ortsbild von dem Mühlweg zur Zweibrücker Straße abzurunden als Fortführung der vorhandenen Bebauung an der Planstraße.

3. Erschließung

Das Baugebiet wird von dem Mühlweg über eine zu verbreiternde Planstraße mit Wendepplatz erschlossen.

Die Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut in verschiedenen Pflasterarten und Materialien. Weiterhin werden in dem Straßenraum grünordnerische Maßnahmen vorgenommen.

4. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfaßt einschl. den Flächen für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen rd. 1,1 ha mit 7 neu zu bildenden Wohnbaugrundstücken und ca. 9 Wohneinheiten.

5. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet wird in den sich derzeit in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenplan in Größe und Nutzung aufgenommen.

6. Kosten der Erschließung

Die überschlägig ermittelten Kosten der Erschließung belaufen sich auf

- | | |
|---------------------|---------------|
| a) Straßenbau | 150.000,-- DM |
| b) Kanalisation | 90.000,-- DM |
| c) Wasserversorgung | 28.000,-- DM |

7. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umlegung des Planungsgebietes
- Oberführung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Gemeindebesitz
- Anpachtung des Grundstückes Flur-Nr. 1203 zwecks Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

8. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Im Zuge der Geländevorbereitung zur Einrichtung des Baugebietes "Im Lachen" sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe sind nach §§ 4, 5, 17 LPFlG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff z. B., wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Bei den vorliegenden Eingriffen handelt es sich im wesentlichen um die Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen sowie um die Rodung ökologisch sehr hochwertiger Streuobstbestände. Die Maßnahmen stellen auch einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, da die ortsrandständigen Obstbaumbestände die Gebäude gut in die Landschaft einbinden.

Für landespflegerische Maßnahmen stehen 0,34 ha Fläche im Osten des geplanten Baugebietes zur Verfügung. Es handelt sich bei diesen Grundstücken um feuchteres Grünland, das in der Glanaue liegt. Ein weiteres angrenzendes Grundstück wird zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft angepachtet oder gekauft (zusätzlich 0,18 ha, damit insgesamt 0,52 ha).

Erdesbach, 22.08.1991.

