

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGE- UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - I. V. M. § 2 ABS. 5 BAUGB

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 6 BauNVO

1.1.1 Die in der Plandarstellung abgegrenzte Teilfläche A wird als überbaubares Mischgebiet ausgewiesen. Für die Teilfläche A wird eine Einschränkung gemäß Festsetzung 1.2.1 getroffen.

1.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZU- FAHRTEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.2.1 Für die ausgewiesene Teilfläche A, wird die Einschränkung getroffen, dass auf ihr nur Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.3 DER BEBAUUNGSPLAN SETZT DIE GRENZEN SEINES RÄUM- LICHEN GELTUNGSBEREICHES FEST § 9 Abs. 7 BauGB

1.3.1 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt gemäß der Plandarstellung.
§ 9 Abs. 7 BauGB

1.4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.4.1 Die Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und auf dem Plan dargestellt.
§ 9 Abs. 7 BauGB

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 88 ABS. 1 LANDESBAUORDNUNG - LBAUO - I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 ABS. 6 LBAUO

2.1 Neue, bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG I DES BEBAUUNGSPLANES

Im Bebauungsplan "Schulacker/Hinter den Häusern" ist am Rand des Plangebietes eine größere, private Grünfläche ausgewiesen. An diese private Grünfläche grenzt ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine bestehende Mischgebietsbebauung an. Unter anderem reicht ein bislang nur als Scheune genutztes, älteres Gebäude an die PG. Die Eigentümer haben die Scheune zu einem Wohngebäude umgenutzt. Ihnen fehlen allerdings ausreichende Stellflächen für PKW's am Gebäude.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde einen Befreiungsantrag für Teilflächen der PG gestellt, dem der Ortsgemeinderat mit Rücksicht auf die übrigen Grundstückseigentümer nicht zugestimmt hat.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten stellt die Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb der Ortslage dar. Zum einen wird der Dorfkernentvölkerung durch neuen Wohnraum innerhalb der Ortslage entgegen gewirkt und zum anderen stellt die Gebäuderenovierung in diesem Straßenabschnitt eine Verbesserung des Dorfbildes dar. Darüber hinaus wird auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, in dem für diesen neu geschaffenen Wohnraum keine weitere Landschaftszer- und -versiegelung z. B. am Dorfrand erfolgt.

Vor diesem Hintergrund hat der Ortsgemeinderat sich entschlossen, einen Teil der ausgewiesenen privaten Grünfläche, im rückwärtigen Bereich der ausgebauten Scheune, in überbaubare Fläche umzuwandeln, um für das neue Wohnhaus das erforderliche Umland bereitzustellen. Einschränkend, soll die umgewandelte Teilfläche (im Plan als Teilfläche A bezeichnet) nur als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten genutzt werden können.

Die sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schulacker/Hinter den Häusern" bleiben unverändert.

Die vorgesehene Planänderung in der Teilfläche A bedingt, gemäß der festgelegten GRZ (0,4), eine zusätzliche, maximale Versiegelung von rd. 110 m². Die Übertragung der 110 m² in das Bilanzierungssystem des ursprünglichen landespflegerischen Planungsbeitrages zeigt, daß durch die Planänderung ein ökologisches Defizit entsteht, das sich nicht einmal mit 0,5 % in der Gesamtbilanzierung niederschlägt.

Der Ortsgemeinderat Rathswèiler ist in seiner Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, daß diese geringfügige Verschlechterung der Gesamtbilanz den Aufwand der Bereitstellung und Überplanung einer separaten Ausgleichsfläche nicht gerechtfertigt. Allerdings stellte der Ortsgemeinderat klar, daß eine weitere Verschlechterung der ökologischen Gesamtbilanz, in Zukunft, ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, ausgeschlossen wird.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 - 1990



6.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



1.1 MISCHGEBIET
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO

4 Wo

1.2 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden = 4



6.3.1 ERHALTUNG VON OBSTBAUMHOCHSTÄMMEN

GRZ 0,4

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO



7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES
§ 9 Abs. 7 BauGB

GFZ 0,8

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO



7.2 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUND- STÜCKE
Mit Flurstücksnummer

II+DG

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO-§ 18 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 LBauO



7.3 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Zwei Vollgeschosse Höchstgrenze zzgl. Dachgeschoss ausbaufähig



7.4 BESTEHENDE GEBÄUDE
ggf. mit Hausnummer



3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

Dachgeschossausbau zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO



7.5 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



7.6 MASSANGABE IN METER



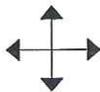
7.7 HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHE IN METER ÜBER NN

3.2 BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO

7.8 FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse;
Zahl der Wohnungen	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung



3.3 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE; FIRST- RICHTUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

28-48°

3.4 DACHNEIGUNG

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 7 LBauO

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



4.3 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

5. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



5.1 GRÜNFLÄCHE

(öffentliche und private Grünflächen sind entsprechend gekennzeichnet)

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN 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 i. V. m. § 8a BNatSchG sowie § 5 und § 17 LPflG



6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAH- MEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



6.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLAN- ZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SON- TIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



6.2.1 ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN UND EINHEIMISCHEN BÄUMEN

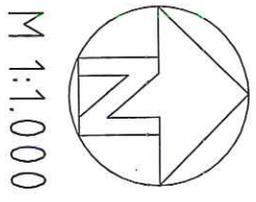


Landwirtschaftliche Nutzflächen

Landwirtschaftliche Nutzflächen
Schulacker

ED	Ml	11+DG
	4 Wo	
	GRZ 0,4	GFZ 0,8
	28-48°	

Ml	11+DG
GRZ 0,4	GFZ 0,8
--	--



M 1:1.000

Teilfläche A

Sayen
Lichtenberger-Strasse
Weg
Rückhalt und Versicherung
273
474/1
474/2
466
473
467
468
472
470
471
292/5
292/4
292
293
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 7.12.2001
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 17.1.2002
3. Beschluß über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 28.3.2002
4. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange + **Bürger** gem. § 13 Nr. 3 BauGB:
vom
bis 14.6.2002
8.5.2002
mit Schreiben vom:
(~~Die Träger öffentlicher Belange wurden über die gleichzeitige öffentliche Auslegung informiert.~~)
5. ~~Öffentliche Auslegung gem. § 13 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB:~~ **Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB** vom 17.5.2002
bis 14.6.2002
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 16.5.2002
7. Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen, ~~die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden (§ 4 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB):~~ **der Bürger** 27.6.2002
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung: 2.7.2002
9. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 27.6.2002
10. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung dieses Änderungsplanes ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Rathswailer,

1.7.2002



Ortsbürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB:

11.7.2002

Mit der Bekanntmachung ist der Änderungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo er auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Gleichzeitig ist auf der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Rathswiler, 15.7.2002



Ortsbürgermeister

F					
E					
D					
C					
B					
A	Einarbeitung der Ergebnisse aus TÖB	Juli 2002	Wachowski J.	Sinnewe C.	
Index	Art der Änderung	Datum	Geändert von	Geprüft von	
Projekt: ÄNDERUNG I ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHULACKER/HINTER DEN HÄUSERN" IN DER ORTSGEMEINDE RATHSWEILER					
Auftraggeber: Rathswiler, <u>15.7.2002</u> Ortsgemeinde Rathswiler 66887 RATHSWEILER					
 (DS und Unterschrift)					
Inhalt: ÄNDERUNGSPLAN I Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB					
Planung: Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung WALTER SCHRÖER Berater Ingenieur Heinrich-Heine-Straße 3a Baumholderstraße 15 66914 WALDMOHR 66629 FREISEN Tel. 06373/8146-0 Fax 8146-29 Tel. 06855/1760 Fax. 996778					
	Datum	Zeichen	M 1:1.000	Anlage:	Blattgröße:
Aufgenommen	Jun. 94	Klein O.		01	776x559
Bearbeitet	Feb. 02	Sinnewe C.	Waldmohr, <u>06.07.2002</u>  (Unterschrift)	Blatt Nr.:	Projektnr.:
CAD-Kartographie	Feb. 02	Wachowski J.		01	94/0149SL
Geprüft	Feb. 02	Sinnewe C.			

