PLANZEICHEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- 0,6 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II max. Zahl der Vollgeschosse
- TH max. Traufhöhe
- FH max. Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Strasse geplant

10. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- (R) Fläche für Versickerung und Regenrückhaltung

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Hecke - Grundstück - Pflanzgebot
- Obstbaum - Pflanzgebot
- Streuobstwiese
- Flächen von Bebauung freizuhalten

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gebäude vorhanden
- Gebäude als Beispiel
- Firstrichtung
- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen geplant
- 255 Flurstücksnummern
- Erlenbach
- Vielweide

Nutzungsschablone

Bereich	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Traufhöhe	Firsthöhe
Bauweise	
Dachform	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und §31 BauGB und §§ 1-2 1a BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zulässig sind nur die unter §4 Abs.2 Nr. 1 und Nr 2 BauNVO genannten Anlagen: Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

b) Ausnahmsweise können gem. §31 BauGB sogenannte Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von §4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden. Die Gewerbefläche darf dabei 30% der zulässigen GFZ, jedoch maximal 120 m², pro Grundstück nicht überschreiten.

c) Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 und §19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

d) Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl ist den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

e) Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt.

f) Es sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.6)

1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Letztere bestimmen den Abstand zwischen der Begrenzung der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefront.

b) Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind nur Einzelhäuser zulässig.

c) Für das Grundstück der Neumühle wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.3. Höhenlage (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Die Höhenangaben sind den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen Wenn nicht anders im Plan gekennzeichnet, ist Bezugshöhe die Straßenhöhe an der Mitte der strassenseitigen Grundstücksgrenze.

a) Traufhöhe (TH) ist das senkrecht, parallel zur Wand der Frontfassade gemessene Maß gemessen von OK FFB EG bis zur Schnittkante zwischen der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut. Bei Vorsprüngen in der Fassade gilt das größte Maß.

b) Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen von OK FFB EG bis zur obersten Schnittkante der Dachflächen. Bei Versprüngen in den Dachflächen gilt das größte Maß.

c) Für die Neumühle werden die Trauf- und Firsthöhen des jeweiligen, bestehenden Gebäudes als Höchstmaß festgesetzt.

1.4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

a) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Der Mindestabstand zur Strassenbegrenzungslinie beträgt 5 m. Zwischen Vorderkante Wohngebäude und Vorderkante Garage bzw. Carport muss ein Versatz von mind. 1 m hergestellt werden.

b) Die Zufahrten zu den einzelnen Garagen und Stellplätzen sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Die Breite der Zufahrten und Zugänge darf an der straßenseitigen Grenze zusammen 50 % der Grundstückslänge nicht überschreiten.

c) Dachform, Firstrichtung und Eindeckung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude.

d) Auf Garagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

e) Für den Fall, dass die Garage bzw. der Carport unmittelbar an das Haus angebaut wird, darf diese ausnahmsweise ein vom Haus abgeneigtes Pultdach mit einer Neigung von mind. 16°bis max. 45° haben. Der Verschnitt Garagendach zu Hauptdach darf bei max. 4,50 m Traufhöhe liegen.

f) Stellplätze, Garagen und Zufahrten der Neumühle erhalten abweichend von den vorgenannten Festsetzungen Bestandsschutz.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Als Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung gilt die Erschließungsstraße.

b) Die Einzeichnung gilt als Richtlinie. Öffentliche Stellplätze und Straßenbegleitgrün werden im Rahmen der Strassenplanung festgelegt.

1.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

a) Der gekennzeichnete Grünstreifen dient zu Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers.

b) Die Wiesenfläche dient zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und dem verzögertem Rückfluss in den Erlenbach bzw. dessen Versickerung.

c) Im Landesflegerischen Planungsbeitrag sind Empfehlungen zur Anlage und Pflege der Flächen dargestellt.

1.7. Flächen mit Pflanzbindung bzw. -gebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

a) Die privaten, nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung der Privatgrundstücke werden Laubgehölze empfohlen.

b) Pro Grundstück ist ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

c) Die Bepflanzung der Flächen soll innerhalb 2 Jahren nach Fertigstellung der grundstücksbezogenen Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

d) Im Landesflegerischen Planungsbeitrag sind Empfehlungen zur Anlage und Pflege der Flächen dargestellt.

1.8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 und §14 BauGB)

a) Auf der Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese mit 24 Obstbäumen und extensiver Wiesenansaat anzulegen.

b) Entlang der Grundstücksgrenze der Südgrundstücke ist eine 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferen sind nicht zulässig.

c) Auf dem Grundstück der Neumühle wird entlang des Erlenbaches eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmsweise sind Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig.Vorhandene Bebauung erhält Bestandsschutz.

d) Nebengebäude mit einer Dachneigung kleiner 15° sind extensiv zu begrünen.

e) Im Landesflegerischen Planungsbeitrag sind Empfehlungen zur Anlage und Pflege der Flächen dargestellt und die Pflanzlisten aufgeführt.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Dächer

a) Zulässig sind Walm- oder Krüppelwalmdächer, Satteldächer oder als Sonderform 2 gegenseitig, gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz darf max. 1,00 m betragen. Die Dachneigung der Hauptdachfläche beträgt 30° bis 45° . Zulässig sind nur beidseitig identische Dachneigungen. Eine Abwalmung an nur einer Giebelseite ist nicht zulässig. Die Neigung der beidseitigen Abwalmungen muss identisch sein mit einer Neigung von 30°bis 60° Firstrichtung s. Planeinzeichnung.

b) Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig. Der seitliche Abstand von den Giebelseiten, Vorbauten und Nebengiebeln muß mindestens 1,25 m betragen. Die Breite einzelner Aufbauten und Einschnitte darf max. 1/3 der Gebäudesseitenlänge betragen. Die Gesamtbreite aller Aufbauten einer Seite bzw. Einschnitte darf zusammen 1/2 der Gebäudesseitenlänge nicht überschreiten. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden. Nur Vorbauten und Nebengiebel dürfen die Traufe unterbrechen.

c) Zulässig ist eine Eindeckung mit ziegelartigem Charakter in rot oder rotbraun.

d) Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2.2. Einfriedungen

a) Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,80 m (über natürlicher Geländehöhe), die straßenseitige Einfriedung eine Höhe von 1,20 m (über OK Gehweg) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der straßenseitigen Einfriedung darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

b) Die strassenseitige Einfriedung ist möglichst als Hecke herzustellen. Maschenzäune ohne Hecken sind nicht zulässig. Artenlisten siehe Landesflegerischer Planungsbeitrag.

c) Sofern es die Geländeneigung erfordert sind Stützmauern unter Einhaltung der zuvor genannten Höhen möglich. Zur freien Landschaft hin sind Mauern nicht zulässig.

3.0 HINWEISE

a) Die im Plan eingezeichneten Baukörper sind unverbindliche Darstellungen. Die Grundstücksgrenzen bis zur Einmessung ebenfalls.

b) Dem Bebauungsplan liegt ein Landespflegerischer Planungsbeitrag bei, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

c) Das Gutachten des Ingenieurbüros Roth und Partner zur Versickerung von Oberflächenwasser ist zu beachten. Insbesondere die Empfehlung die Keller unter der Geländeoberkante gem. DIN 18915, Teil 6 wasserundurchlässig auszubilden.

d) Es besteht Anzeigepflicht nach § 17 DschPflG, Denkmalschutz- und Pflegegesetz. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundstätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§18 DschPflG) nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

e) Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

f) Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens in Verbindung mit der DIN 18915 zu beachten. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sind ebenfalls zu beachten. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

g) Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr weist darauf hin, dass sich südlich des Plangebietes die B427 und westlich die L544 befinden. Es ist davon auszgehen, dass durch diese Strassen keine über das zulässige Maß hinausgehenden Belastungen für das Baugebiet verursacht werden und somit keine Notwendigkeit zur Festsetzung bzw. Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen besteht. Der Straßenbaulastträger ist insoweit von der Verpflichtung zur Durchführung evtl. Maßnahmen zum Lärmschutz freigestellt. Weiterhin hat der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder einer wesentlichen Änderung der B427/L544 nur insoweit Vorkehrungen gegen den Lärmschutz zu treffen, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde bereits bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hätte regeln müssen.

BEGRÜNDUNG

VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

In seiner Sitzung am 13.04.2000 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Barbelroth gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Rutziger" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst als "Teilgebiet 1" die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke 254, 268 (TF Schutzgebiet), 269 (TF Erlenbach), 273, 274, 275 (TF), 284 (TF Wirtschaftsweg), 285/10 (TF Mühlgraben), 295/1, 296, 297, 298, 299, 300/6 (TF Mühlstrasse) und 302 / 2 (TF).
Das "Teilgebiet 2" des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der ökologischen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Plan-Nr. 256 im Bereich des Steinfelsbaches (Gewanne Im Bruch).

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ist die Fläche nördlich der Mühlstrasse als Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen südlich der Mühlstrasse waren als landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Im Zuge der 2. Fortschreibung des FLNP der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern wurde ein Abweichungsverfahren eingeleitet, mit dem Ziel, diese Flächen als Wohnbauflächen darzustellen. Im Landschaftsplan sind verschiedene Empfehlungen für die Entwicklung der Flächen in und um Barbelroth dargelegt.

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, unter Berücksichtigung der in §1Abs.5 BauGB formulierten Prämissen. Nachdem durch den Bebauungsplan "Am Schützenplatz" von 1997 die Vorgaben des Dorfentwicklungsplanes von 1988, wonach die innere vor der äußeren Entwicklung vorranzubringen ist, berücksichtigt wurde, sind nun die innerörtlichen Gebiete soweit ausgeschöpft, dass jetzt auch die Ortrandgebiete in die Planung einbezogen werden müssen.

Nach Planungsbeginn wurde die Entscheidung getroffen, das Grundstück der Neumühle in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufzunehmen. Die privilegierte Nutzung als Mühle wurde vor Jahren aufgegeben. Bei der bestehenden Nutzung handelt es sich um eine nicht privilegierte Wohnnutzung im Aussenbereich. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es genau deshalb notwendig dieses Grundstück in den Bebauungsplan miteinzubeziehen. Die geplante Bebauung rückt von Westen und Norden direkt an das Mühlengrundstück heran. Im Rahmen der Baulelplanung wurden die Belange der vorhandenen und geplanten Bebauung aufgenommen, gegrüft, abgewogen und an Hand der Festsetzungen aufeinander abgestimmt. Einwände der betroffenen Grundstückseigentümer des ehemaligen Mühlengrundstückes im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Auslegung auf Herausnahme aus dem Geltungsbereich wurden detailliert geprüft und im Gemeinderat diskutiert. Der Rat hält die Beibehaltung des Geltungsbereiches für städtebaulich richtig und notwendig und weist Einwände zurück.

Von seiten der Bürger besteht weiterhin ein starker Bedarf an Wohnraum, der, um einer Abwanderung zuvorzukommen, nur durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes gestillt werden kann. Im Rahmen der Voruntersuchungen hat sich ein überaus großes Interesse an den Bauplätzen herausgestellt.

Die Ortsgemeinde strebt mittelfristig an die Bebauung nach Norden und geringfügig nach Osten auszudehnen. Das Baugebiet "Im großen Sand", unterteilt in mehrere Bauabschnitte, ist angedacht. Bei der Planung des Baugebietes "Im Rutziger" wurde auf diese zukünftige Entwicklung bereits Rücksicht genommen. Die im Erlenbachtal geplanten Versickerungs- und Rückhalteflächen sind, wie auch die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen, entsprechend groß dimensioniert, dass sie die geplanten Kapazitäten des Baugbietes "Im großen Sand" mit abdecken können.

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff in die Natur und Landschaft kann gemäß den Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages im Baugebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen steht eine Grundstücksfläche im Bereich des Steinfelsbaches zur Verfügung. Dort wurden schon verschiedene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die in diesem Zusammenhang sinnvoll ergänzt und erweitert werden können.

PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen
Für das Gebiet ist laut FLNP ein Wohngebiet vorgesehen. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO WA) entstehen, da dies dem Charakter der Umgebungsbebauung und dem zukünftigen Bedarf entspricht. Nur als Ausnahme nach §31 BauGB sollen nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um im Einzelfall einem eventuellen Bedarf Rechnung tragen zu können. Damit aber auf jeden Fall die Wohnnutzung Vorrang hat, wird pro Grundstück eine Flächenbegrenzung von 30 % der zulässigen Geschossfläche, jedoch bis zu einer Maximalfläche von 120 m², als Gewerbefläche festgesetzt/erlaubt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen folgen die Gesamthöhe der Haupt- und Nebengebäude. Die gewählten Maße entsprechen dem Charakter der Umgebungsbebauung.
Südlich der Mühlstrasse ist in Hinblick auf das Landschaftsbild und den Ortsrand eine einheitliche in N/S verlaufende Firstrichtung festgesetzt. Die Beschränkung der Wohneinheiten ist notwendig um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden.

Bauweise
Es wird die offene Bauweise und Einzelhausbebauung festgesetzt. Reihen- und Doppelhäuser sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, da diese hier ortsuntypisch sind und sich von der Gebäudelänge nicht einfügen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Südlich der Mühlstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine optische Weiterführung der Straße, als räumliche Einheit zu erzielen. Ausserdem soll die Bebauung aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen nicht in Richtung Bach rücken.
Der Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Neumühle wird Bestandsschutz eingeräumt. Die bauliche Entwicklung kann nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen um beispielsweise eine überdimensionierte Blockbebauung und ein Abrutschen in Richtung Erlenbachtaue zu vermeiden. Es ist eine abweichende Bauweise zulässig, wonach innerhalb der Baugrenze an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Die gehöftartige Gebäudestellung (mehrere Gebäude umschließen einen gemeinsamen Hof) soll beibehalten werden.

Höhenlage
Die Höhen entsprechen der vorhandenen Bebauung der Mühlstrasse, die nahtlos, ohne gestalterische Brüche fortgeführt werden soll. Die Gebäude der Neumühle liegen tiefer und erhalten Bestandsschutz, weshalb hier eine abweichende Höhenlage zulässig wird, die sich am Bestand als Höchstmaß orientiert.

Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen
Durch den Versatz von Wohnhaus und Garage um mind. einen Meter wird eine gestaffelte Hausenfront erzielt. Dadurch wird der optische Eindruck der Einzelhausbebauung verstärkt. Aus dem gleichen Grund wird ein Mindestabstand von 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie festgesetzt.
Aus ökologischen Gründen und zur Minderung des Eingriffes sollen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig hergestellt werden. Dies ist auch der Grund für die Beschränkung der Versiegelungsbreite im Vorgartenbereich.

Verkehrsflächen / Erschließung
Als Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung gilt die Mühlstrasse, die in der gleichen Form und Dimensionierung fortgesetzt wird, wie sie ans Planungsgebiet angrenzt. Die Ausgestaltung der Strasse wird im Rahmen der Strassenbauplanung erstellt. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt zunächst über die Mühlstrasse und später auch über die Verlängerung der Lindenstrasse. Die Versorgung mit Gas, Strom, Telefon und Wasser ist ebenso wie die Entsorgung gesichert.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Anfallendes Oberflächenwasser der privaten Grundstücke soll von den Grundstückseigentümern in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser wird im Mischsystem im vorhandenen Kanal abgeleitet.
Das bereits in Vorplanung befindliche Baugebiet nördlich des Rutzigers wird über ein Trennsystem entwässert werden. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und in über den Versickerungsstreifen dem Erlenbach zugeführt. Bei Hochwasser bzw. starken Regenereignissen wird überschüssiges Wasser in der Rückhaltefläche gestaut und verzögert an den Erlenbach abgegeben. Aus Gründen der Planungssicherheit wird die Rückhaltefläche bereits in diesen Bebauungsplan aufgenommen, zumal die Flächen zur Leitungsführung im Planbereich des Rutzigers liegen.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
Pro Grundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Der vorgegebene Standort ist nicht zwingend, sondern kann auf die zukünftige Bebauung abgestimmt werden.
Die Fläche für Ersatzmaßnahmen zur Herstellung einer Streuobstwiese umfaßt ca. 2500 m².
Die Vorgaben dienen zur Eingriffsminderung und als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Dächer
Es sind Walmdächer, Satteldächer und als Sonderform gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mind. 30° bis max. 45° bzw. steiler für die Walmdächer. Es wurden Traufe- und Firsthöhen,Firstrichtung und rote, rot-braune Dacheindeckungen festgesetzt. Damit wird der Charakter der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Einfriedung
Die Festsetzungen für die Einfriedungen orientieren sich am Bestand der angrenzenden Bebauung. Ausserdem werden aus landespflegerischer Sicht zur freien Landschaft hin Hecken als Ortsrand festgesetzt. Da ein neues Baugebiet "Im großen Sand" in Richtung Norden schon in der Planung ist, kann auf eine Ortsrandhecke nach Norden und Osten verzichtet werden.

Hinweise
Seitens der Gemeinde wurden im Hinblickauf die südlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Straßen B427 und L544 keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, da durch diese Straßen keine über das zulässige Maß hinausgehenden Belastungen für das Baugebiet zu erwarten sind und die geplante Bebauung zur B427 den gleichen bzw. zur L544 einen noch größeren Abstand als die bestehende Bebauung einhält.

Kosten

1. Wasserversorgung	20.000 Euro	5. Ausgleichsmaßnahmen	7.000 Euro
2. Stromversorgung / Beleuchtung	15.000 Euro	6. Umlegung / Vermessung	13.000 Euro
3. Strassenbau	30.000 Euro	7. Planung	15.000 Euro
4. Abwasserentsorgung	80.000 Euro	Gesamtaufwand Erschliessung	180.000 Euro

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl.I S.2141), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl.I S.2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17.Dezember 1997 (BGBl.I S.3108), berichtigt am 16.Januar 1998 (BGBl.I S.127), zuletzt geändert durch Art. 12 G.v. 23. Juli 2002 (S.2850)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)
3. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.November 1998 in der Fassung vom 09.Dezember 1998
4. **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)** in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S.36), in der ab 01.Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S.70 BS 791-1) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landespflegegesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S.280 BS 791-1)
5. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S. 58)
6. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl.I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. August 1998 (BGBl.I S. 823)
7. **Bundesimmisonsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl.I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl.I S. 502)
8. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 1998 (GVBl.I S.171)

VERFAHRENSDATEN

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Barbelroth hat in seiner Sitzung am 22.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Rutziger" beschlossen. Hierdurch wurde der Aufstellungsbeschluss vom 13.04.2000 neu gefasst. Dieser neue Beschluß wurde am 05.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Am 22.05.2002 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Barbelroth die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 05.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 07.06. bis 24.06.2002 öffentlich dargelegt. Die Bürger hatten in dieser Zeit Gelegenheit Bedenken und Anregungen abzugeben. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 25.11.2002 behandelt.
3. Die Träger Öffentlicher Belange wurden gem. §4 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2003 in der Zeit vom 10.01. bis 10.02.2003 beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 12.02.2003 behandelt. Der Ortsgemeinderat hat in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde am 09.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan lag, zusammen mit der Begründung und den Textlichen Festsetzungen in der Zeit vom 22.04. bis 23.05.2003 öffentlich aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit Gelegenheit Bedenken und Anregungen abzugeben. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 30.06.2003 behandelt.
5. Der Ortsgemeinderat Barbelroth hat gem. § 10(1) BauGB am 30.06.2003 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Text und Begründung als Satzung im Verbindung mit der Satzung über die gestalterischen Vorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.
6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt

Barbelroth, den 15. DEC. 2003

Ortsbürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Ortsgemeinde am 15. DEC. 2003 nach §10(3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

1. FERTIGUNG
Genehmigt
mit Verfügung vom 09. SEP. 2003
Az.: 610-
Landau i. d. Pfalz, den 09. SEP. 2003
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
Abt. Bauen und Umwelt
Untere Landespflegebehörde

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße

Manfred Lutz
Oberregierungsrat

Änderung:	Bezeichnung:	erstellt:	Datum:
▷			
▷			
▷			

Bauvorhaben:	Bebauungsplan "Im Rutziger" 76889 Barbelroth
Bauherr:	Ortsgemeinde Barbelroth
Planart:	BEBAUUNGSPLAN
Planinhalt:	Endgültige Planfassung Satzungsbeschluss
Planer:	Bettina Krell GmbH vertr. durch: B.Krell, Dipl.Ing. (FH) Schlößtr.10, 76887 Bad Bergzabern Fon 06343 / 939491 Fax 06343 / 6180442

006–004

	Datum:	Name	Blattgr.:	
bearbeitet:	Juli 2003	Krell	Maßstab: 1:1000	Projekt–Nr.: 002–99
gezeichnet:	Juli 2003	Krell	Anlagen:	Plan–Nr.: 01
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt.				