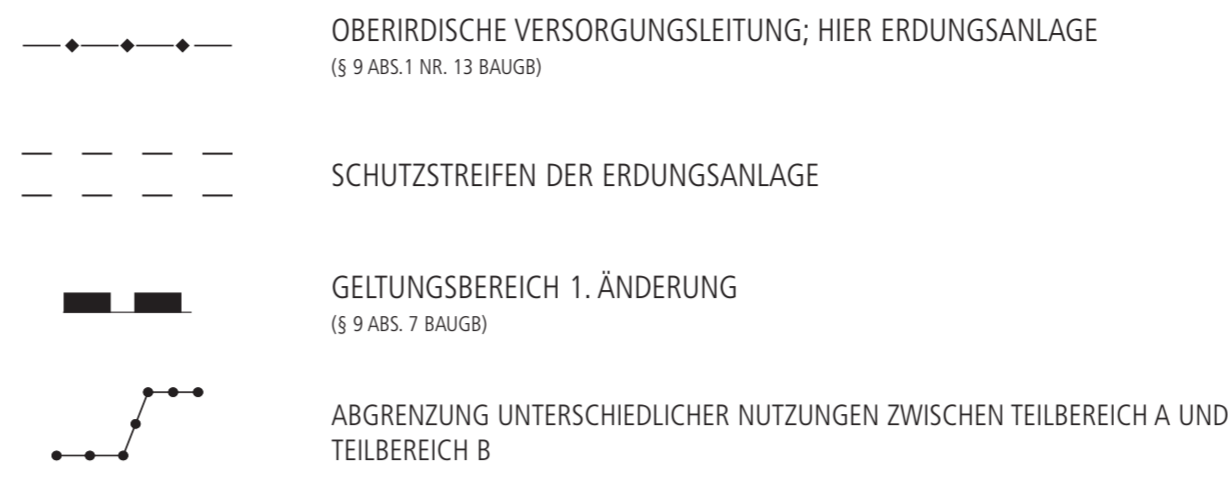


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Die vorhandene Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Privatgrundstück zu errichten.
- OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: ERDUNGSANLAGE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
Siehe Plan.
- FLÄCHE GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB (Teilbereich A)**
Die Fläche gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf erst nach der Aufgabe der Ziegenhaltung bebaut werden. Vorher eingeschr. landwirtschaftliche Fläche. Diese Festsetzung zur Beschränkung im Bebauungsplan hinsichtlich der Ziegenhaltung entfällt ersatzlos.
- RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

Der Bebauungsplan „Pfuhläcker-Zwerchfeld - 1. Änderung“ ersetzt den Bebauungsplan „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ bleiben hiervon unberührt.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archaische Objekte angefallen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenveränderungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, deren Lage auf den Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
- Im Planbereich befinden sich Erdungsanlagen der Creos Deutschland GmbH. Diese sind durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Gesamtbreite des jeweiligen Schutzstreifens beträgt 2,0 m. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der jeweiligen Leitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die „Anweisung zum Schutz von Gaschodruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlage zu gewährleisten. Im Bereich des Schutzstreifens sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen. Der nicht für diese Maßnahme bereits umgelegte Bereich der stillgelegten Erdungsanlage darf überbaut werden. Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, ist die Creos Deutschland GmbH bereit den entsprechenden Abschnitt abzutrennen. Die Enden werden verschlossen und die Unterbrechungstrecke wird durch ein Erdkabel überbrückt. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten müssen durch den Grundstückseigentümer durchgeführt werden. Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) sind rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen. Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenden Aktenzeichen zu stellen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

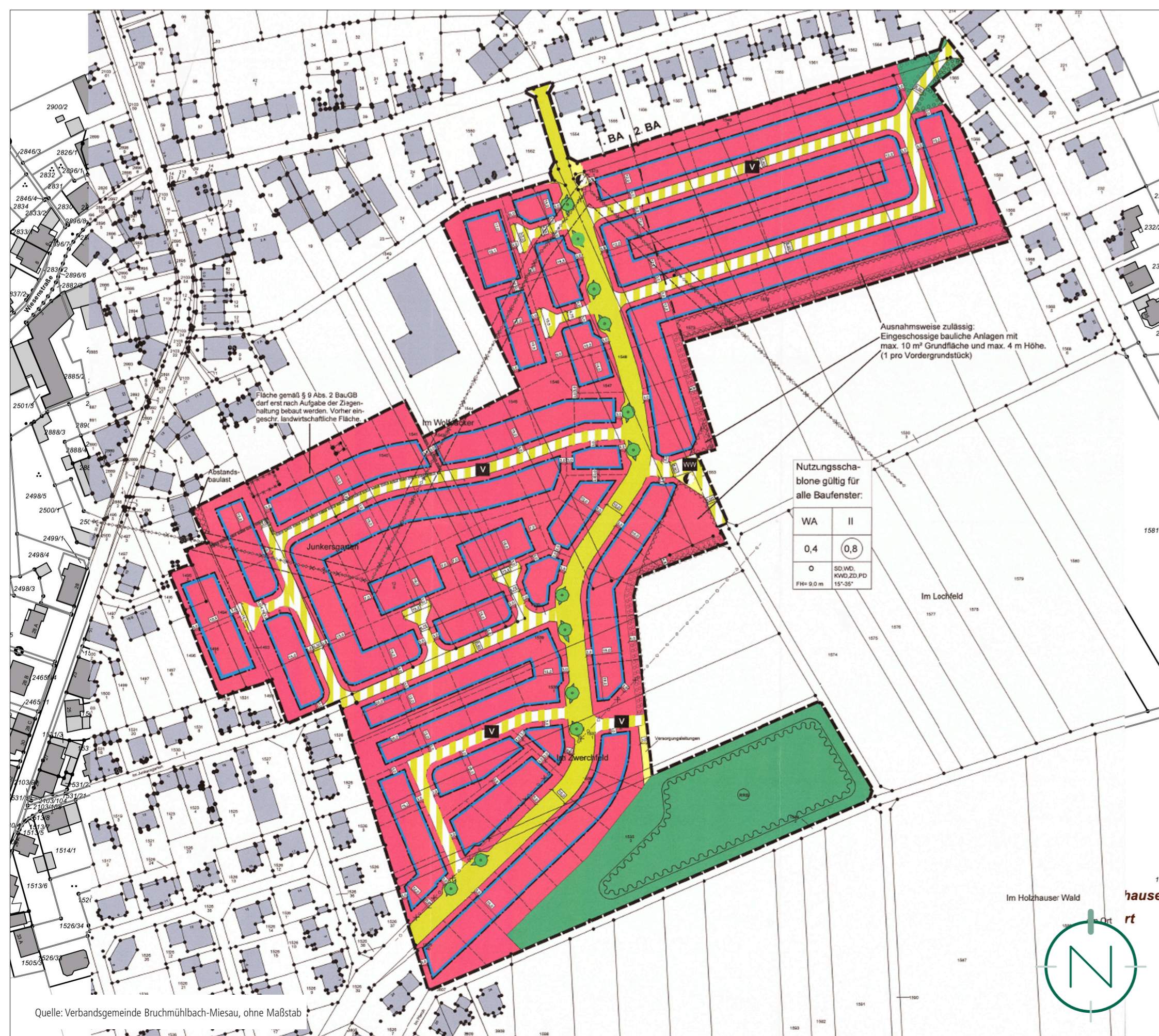
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

VERFAHRENSVERMERKE

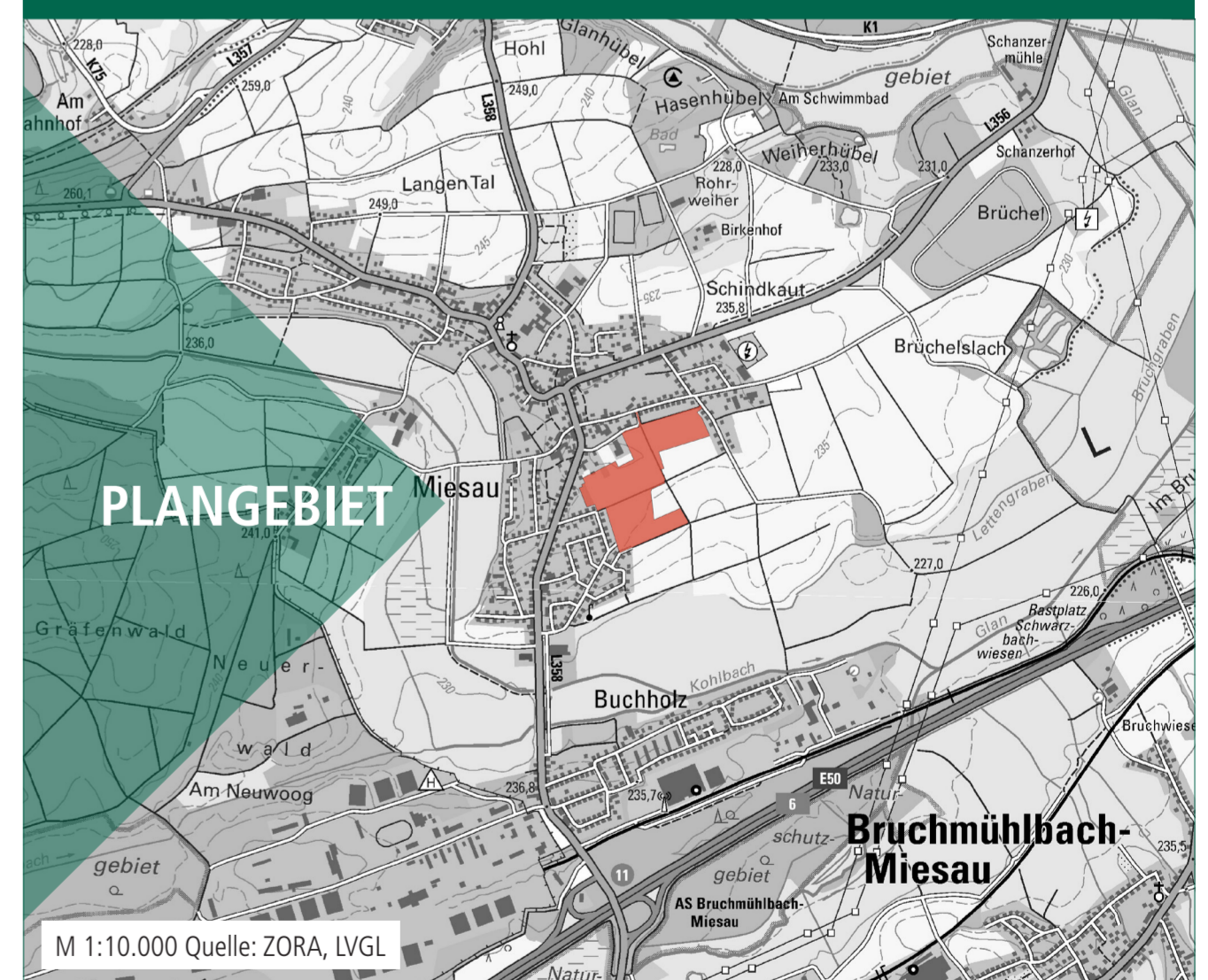
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat am 26.03.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 03.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren teilgeändert. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
 - Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat in seiner Sitzung am 21.05.2021 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 11.06.2021 bis einschließlich 12.07.2021 öffentlich ausliegen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.06.2021 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 12.07.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau am 10.09.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Gemeinderat hat am 10.09.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfuhläcker-Zwerchfeld“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Bruchmühlbach-Miesau, den _____
- Der Bürgermeister
- Bruchmühlbach-Miesau, den _____
- Der Bürgermeister

AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN „PFUHLÄCKER-ZWERCHFELD“ (2019)



Pfuhläcker-Zwerchfeld - 1. Änderung

1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsteil Miesau



Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

Stand der Planung: 23.07.2021
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End