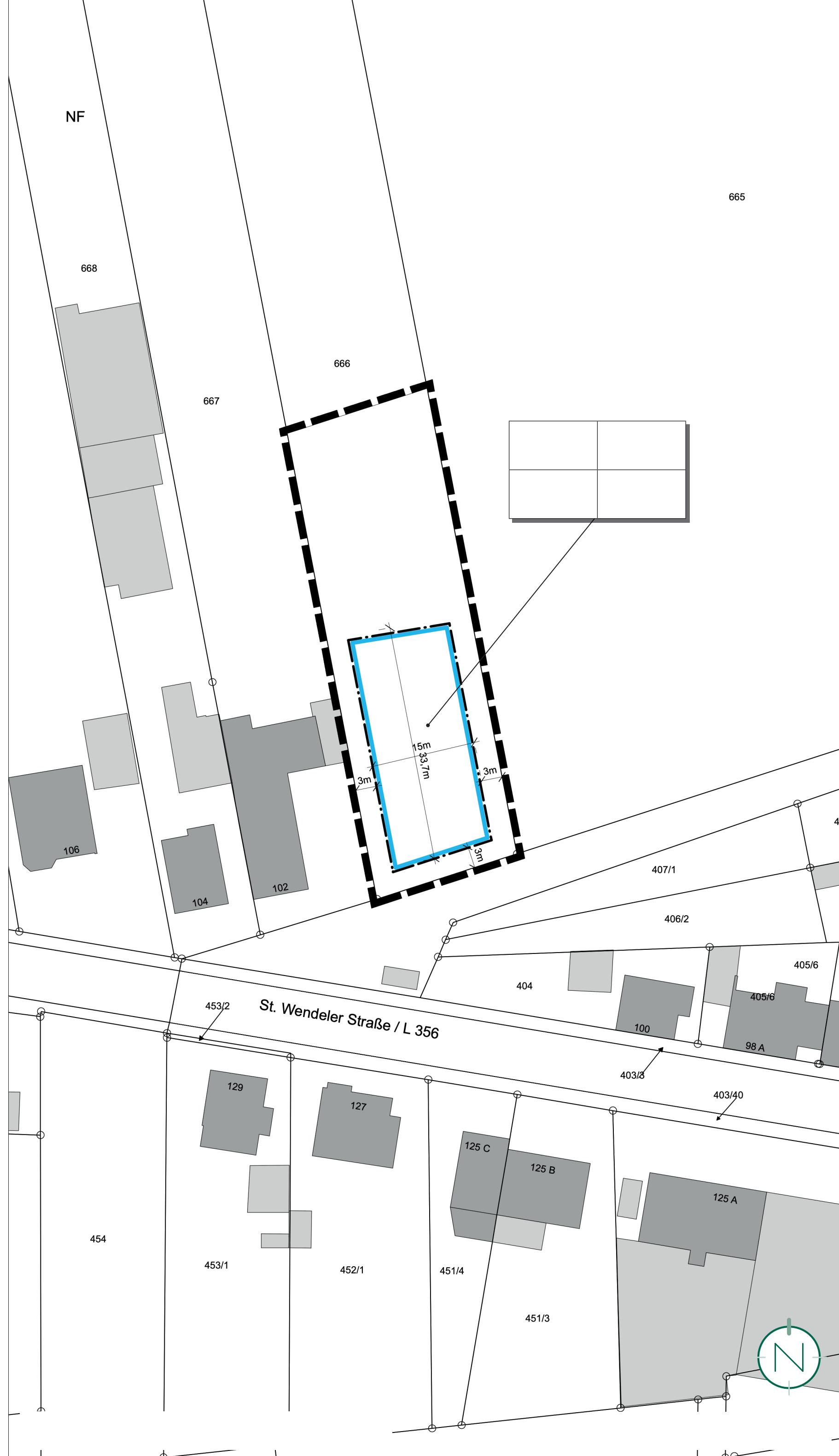


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	
II	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)	
GRZ 0,4	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)	
BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)	
2 WO	
HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)	
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE	
- Wohnungen je Wohngeschosse	Grundflächenzahl

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
- Wohnungen je Wohngeschosse	Grundflächenzahl
6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTBEREICHES DER SATZUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	
Siehe Plan.	

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE NATUR UND LANDSCHAFT ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTBERICHEKES DER SATZUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTBERICHEKES DER SATZUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BaugB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist an die bestehende Kanalisation anzuschließen.
- Für den Umgang mit Niederschlagswasser sind die Regelungen des Landeswassergesetzes zu beachten.

HINWEISE

Verfahren

- Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit nach den Maßstäben des § 34 BauGB, sofern diese Satzung keine die Maßstäbe ersetzenden Festsetzungen trifft.

Umwelt und Artenschutz

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsichtig entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung um bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Denkmal und Archäologie

- Die ausführenden Baufirmen sind eindeutig 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, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig vor Verlust zu sichern.
- Der vorangehende Hinweis bindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, plamäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen 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.
- Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.
- Im Planungsgebiet können sich zudem bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Schutz von Versorgungsanlagen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

- Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungsanlagen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Ortslichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
- Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Boden und Geologie

- Bei Eingriffen in den Baugruben 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 Baugrubuntersuchungen empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18195 zu berücksichtigen.

Brandschutz

- Für die jeweilige Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 zu beachten und umzusetzen.
- Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländeoberfläche) können, sofern nicht beide Rettungswege baulich sichergestellt sind, tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Diese können sich auf die Grundstückseinteilung und Straßen- bzw. Wegbreite inklusive dem Lichtenraumprofil auswirken. Eine Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen wird aufgrund den vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr der VZ nicht zugestimmt. Die Aufstellflächen für Leitern der Feuerwehr und die Bewegungsflächen müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und für einen Einsatz ausreichend stand sicher sein.
- Gemäß dem Arbeitsblatt DVW V405 ist der Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu ermitteln. Die vorhandene bzw. geplante Löschwassermenge ist durch den Wassererversorger schriftlich nachzuweisen. Hieraus können sich ggf. weiterführende Anforderungen an den Objektschutz ergeben. Neben der Zahl der Vollgeschosse ist auch die Geschossflächenzahl bei der erforderlichen Bereitstellung der Löschwassermenge und im Rahmen des Raumtrages zu beachten. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßen- bzw. Weglänge (Abwicklung bzw. Lauflinie) betragen. Der maximale Abstand zwischen Gebäude und dem nächstliegenden Hydrant darf 75 m (Abwicklung bzw. Lauflinie) nicht überschreiten. Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Satzung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Bundes-Bodenutzungsgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- 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 Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung „Ende St. Wendeler Straße“ im Ortsteil Elschbach beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Satzung „Ende St. Wendeler Straße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Bruchmühlbach-Miesau, den _____

Der Ortsbürgermeister
i.V. der Beigeordnete

• Der Satzung beschloss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Folgen der Verletzung von Vorschriften wie der Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen worden.

• Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung „Ende St. Wendeler Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Ortsbürgermeister
i.V. der Beigeordnete



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

Stand der Planung: 14.09.2021
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@keplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50

KERN
PLAN