



BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RÜCK"
ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU; ORTSTEIL ELSCHBACH

RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch** (BauGB a. F.) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 1. Januar 1999 i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 19, Jhg. 1998)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171)

A. ZEICHENERKLÄRUNG:

- 1.0 FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- 0,35** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, II
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt**
- FH 11,0 m** Firsthöhe FH als Höchstmaß; 11,0 Meter über OK Gehweg

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

- o Hauptfrüchtigung
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 WO höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- WW Wirtschaftsweg

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch mit Schutzabstand

1.6 Grünflächen (§ 5(2) und (4), § 9(1)15 und (6) BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

2.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1)21 und (6) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1)21 und (6) BauGB) bei schmale Flächen

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- 5.0 Vermessung, z.B. 5,0 Meter
- N1 Nutzungsschablone mit Angabe von:
 - 1 Gebietsart
 - 2 Zahl der Vollgeschosse/Firsthöhe
 - 3 Grundflächenzahl
 - 4 Geschosflächenzahl
 - 5 Bauweise
 - 6 Dachneigung
- 20°-45° zulässige Dachneigung, z.B. 20°-45°

4.0 Bestand

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr. 1002/2
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende sonstige bauliche Anlagen

5.0 Hinweise

- Vorschlag Grundstücksteilung

Alle Maße sind in Meter angegeben.
Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

- AM1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme mit Maßnahmennummer (Bezeichnung der landspezifischen Maßnahmen - Integration des landspezifischer Planungsbeitrags)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die in § 4 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind. Die in § 4 Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind im WA max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die max. Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der äußeren Linie der aufgehenden Außenwand mit der oberen Linie der Dachendeckung über Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße definiert. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgeschlossen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs.1 Nr.2 und Nr. 4 BauGB)

In dem als WA festgesetzten Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Stellung der Gebäude wird durch die zeichnerische Festsetzung der Hauptfrüchtigung bestimmt. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit den zugehörigen Zufahrten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Im straßenseitigen Vorgartenbereich sind Stellplätze zulässig.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der Ausbauplanung zu begrünen. Bei Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Baumarten zu verwenden, die unter Hinweis aufgenommene Pflanzliste ist zu beachten. Die in der Plandarstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind von den übrigen Verkehrsflächen funktional und gestalterisch abgesetzt herzustellen.

5. Führung der Ver- und Entsorgungleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

6. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr.2) BauGB.

6.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

6.1.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches sind auf den festgesetzten Flächen (AM 1) die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch ergänzende Pflanzungen (insbesondere Sträucher) auf etwa 1/3 der Fläche zu heckenartigen Beständen zu verdichten. Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der unter Hinweis aufgeführten Artenliste, zu entnehmen.

6.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches sind auf den festgesetzten Flächen (AM 2) flache, naturnahe, begrünte Mulden mit einer Größe bis zu etwa 1000 m² zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Tiefe der Mulden soll insgesamt, bezogen auf das umgebende Gelände, einige Dezimeter, bis maximal etwa 0,5 m, nur in begründeten Fällen und allenfalls in einzelnen Abschnitten, überschreiten. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung ist auf der Grundlage einschlägiger technischer Regelwerke, insbesondere des ATV Arbeitsblattes A 138 zu präzisieren. Notwendige Sicherungsmaßnahmen, insbesondere Erosionssicherung, sind naturnah durch Mittel der Ingenieurbioogie (Pflanzung bzw. ggf. auch in beschränktem Umfang Steinschüttung) zu gestalten. In kleineren Abschnitten sind bei Bedarf als Sicherung auch Fassungen und Stützmaßnahmen durch natürliche Materialien in Form von Trockenmauern, Palisaden etc. zulässig. Die Mastenstandorte der Elektrofreileitung und deren Zugänglichkeit ist zu sichern, im Schutzbereich der Elektrofreileitung sind Baumpflanzungen ausgeschlossen, das Anpflanzen von Sträuchern ist zulässig. Es ist je volle 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Qualität von mindestens 3xv zu pflanzen. Bestehende Pflanzungen bzw. Bäume sind auf diese Festsetzung anzurechnen. Die Flächen sind durch Einsatz und/oder Entwicklung im Wege der natürlichen Sukzession durch maximal 1-mal jährliche Mahd als extensives Grünland zu pflegen. Teilflächen können auch als Brache und Säume nur in mehrjährigen Abständen, je nach Bedarf gehölzfrei gehalten werden. Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der unter Hinweis aufgeführten Artenliste, zu entnehmen.

6.1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der festgesetzten Zweckbestimmung Parkanlage sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, dabei sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Standorte von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern müssen auf öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,0 m zu den im Plangebiet zu verlegenden unterirdischen Versorgungsleitungen einhalten. Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der unter Hinweis aufgeführten Artenliste, zu entnehmen.

6.2 Maßnahmen auf privaten Grundstücken

6.2.1 Innerhalb der festgesetzten Streifen auf den privaten Grundstücken (AM 3) am nördlichen Plangebietsrand sind begrünte Mulden zur Regenwasserableitung anzulegen und zu unterhalten. Zur Sicherung der Ableitung auf eine zentrale Versickerungsfläche ist eine Überleitung der nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswässern in den entsprechenden Bereichen zu dulden. Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der festgesetzten Flächen (AM 3) am südlichen Plangebietsrand die Aufnahme und Versickerung von Außengebietswässern zu dulden.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es ist je volle 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Qualität von mindestens 3xv zu pflanzen (AM 4). Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der unter Hinweis aufgeführten Artenliste, zu entnehmen. An Stelle eines Laubbaumes können auch jeweils 2 Hochstamm Obstbäume gepflanzt werden.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf den privaten Grundstücken sind hierzu je qm versiegelte Fläche 20 l Versickerungs- bzw. Rückhaltvolumen vorzuhalten. Die Überläufe der privaten Rückhalte und Versickerungsanlagen können an das öffentliche Regenwassernetz angeschlossen werden. Über dieses ist sowohl das Regenwasser aus öffentlichen Flächen als auch der Überlauf aus privaten Flächen entsprechend dem Gesamteinwässerungskonzept zu entsorgen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind im WA-Gebiet nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden ist im WA-Gebiet frei wählbar.

2. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig.

3. Dacheindeckung

Großflächige Faserzementplatten sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

4. Fassaden

Verkleidungen der Außenwandflächen mit reflektierenden oder glasierten Materialien und Kunststoffen sind unzulässig.

5. Gestaltung von Abstellplätzen und den Zufahrten

Die Anlage von zusätzlichen Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen und anderen zu befestigenden Flächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden.

C. HINWEISE (Nicht Bestandteil der Satzung)

1.0 Hinweis der Pfalzwerke AG

Die Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der 20- KV-Freileitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke AG. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird den Antragstellern empfohlen ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhalten Abstände zu der Freileitung bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke AG abzustimmen.

2.0 Artenliste

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche für die Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

2.1 Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Sowie verschiedene Hochstamm - Obstbäume, insbesondere auch traditionelle heimische Sorten.

2.2 Sträucher

Sträucher insbesondere für die Unterpflanzung / Ergänzung bestehender Gehölze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

2.3 Grünland, Säume und Begrünung der Mulden

Ersteinsaat mit Saatmischung in Anlehnung an extensives Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiese und / oder) ganz bzw. auf Teilflächen Mahd des natürlichen Aufwuchses ohne weitere Einsatz. Im Einzelfall, vor allem im Bereich der Mulden auch auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen.

3.0 Hinweis der VG-Werke

Zuständig für die öffentliche Abwasserbeseitigung ist die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau.

4.0 SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG

Die künftigen Bauherren sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches (angrenzende Grundstücke) des Bebauungsplanes sind darauf hinzuweisen, dass unter Umständen, in Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand, zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkerlerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden ist oder alternativ auf eine Unterkerlerung zu verzichten ist.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Ortsgemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB a. F.)	17.02.1989
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB a. F.)	24.05.1989
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB a. F.)	03.10.1989
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	08.02.1990
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB a. F.)	29.03.1990
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB a. F.) mit Schreiben vom	30.03.1990
7. Öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB a. F.)	von 06.04.1990 bis 07.05.1990
8. Beschluss über die erneute Auslegung zum geänderten Bebauungsplanentwurf (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	1. Auslegung 21.06.2002 2. Auslegung 22.08.2002
9. Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	1. Auslegung 23.08.2001 2. Auslegung 09.01.2003
10. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die erneute Auslegung (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	1. Auslegung 24.08.2001 2. Auslegung 07.01.2003
11. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes mit Begründung (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 31.08.2001 bis 31.01.2003
12. Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	1. Auslegung 1. Auslegung 22.08.2002 2. Auslegung 16.05.2003
13. Mitteilung des Prüfergebnisses (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	1. Auslegung 23.05.2003 Auslegung 23.05.2003
14. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	16.05.2003
15. Ausfertigung des Bebauungsplanes	23.05.2003
16. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	29.05.2003
17. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft	30.05.2003

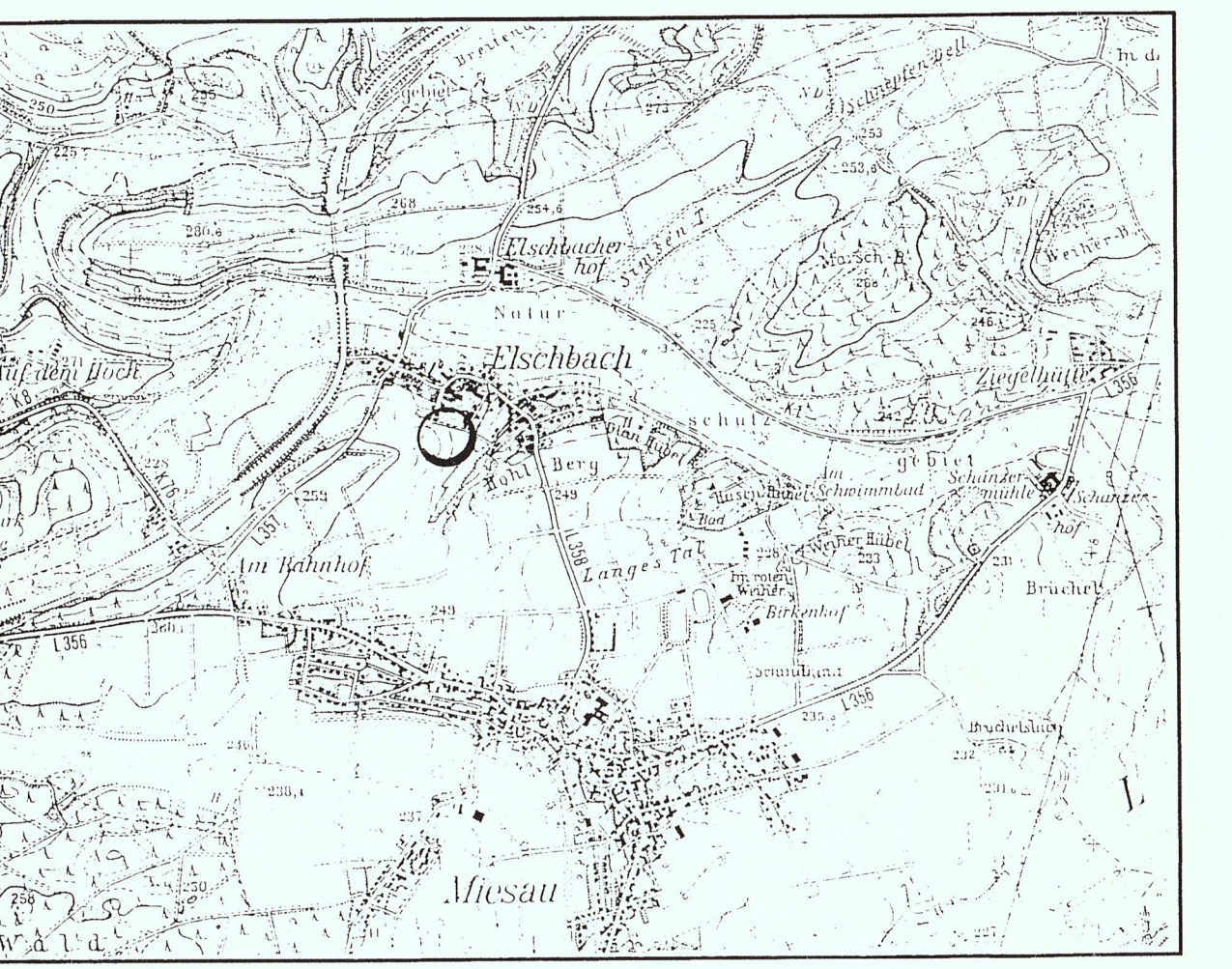
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 9 BauGB beigelegt.

ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU;

ORTSTEIL ELSCHBACH

Bebauungsplan „Auf dem Rück“

BEBAUUNGSPLAN M 1/1000



BP "Auf dem Rück"

BEBAUUNGSPLAN M 1/1000

STAND: November 2002
BEARBEITER: ING.-BÜRO BAUER