

# GEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU

## ORTSTEIL ELSCHBACH

### BEBAUUNGSPLAN RECHTERHAND DER HOHL U. HINTER DEN HÄUSERN ÄNDERUNG I

BEGRÜNDUNG

- 1.) Auf Grund der regen Nachfrage nach Hauptplätzen im Bereich des Gebietes "Rechterhand der Hohl" und "Hinter den Häusern" hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
- 2.) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,75 ha. Es sind 25 WE vorgesehen.
- 3.) Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
  - a) Für das Baugelände ist ein Umliegungsverfahren notwendig.
  - b) Die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
  - c) Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung erforderlich ist.
- 4.) Die Erschließungskosten werden geschätzt auf DM ..... II davon beträgt der Anteil der Gemeinde DM .....
- 5.) Mit der Bebauung soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

#### Begründung zur Änderung I des Bebauungsplanes "Rechterhand der Hohl" und "Hinter den Häusern"

Die Änderung I des Bebauungsplanes "Rechterhand der Hohl" und "Hinter den Häusern" wird durchgeführt, um die Rechtssicherheit der Festsetzungen zu erhöhen. Die textlichen Festsetzungen werden durch die Neufassung präzisiert. Dabei werden die Grundzüge der Planung der Planung nicht berührt.

#### Änderung der textlichen Festsetzungen zum Grundstück 11. Nr. 1512

Die Firsthöhe und die Maximalhöhe im Schutzstreifen der 20. KV-Freileitung geplant der Gebäude darf - je nach deren Standort - maximal 3,0 m bis 11,0 m betragen. Bezugspunkt für die genannten Höhen ist die Fahrbahnkante der Straße "Hinter den Häusern" im Kreuzpunkt mit der Mittellinie der 20-kV-Leitung. Die Dachneigung darf nicht mehr als 15° betragen. Die Dachneigung darf nicht mehr als 15° betragen. Die Dachneigung darf nicht mehr als 15° betragen. Die Dachneigung darf nicht mehr als 15° betragen.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Bis auf die in 1.1 c genannten Ausnahmen sind bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Haushalt oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Nebenanlagen i. S. von § 14/1 BauNVO, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- b) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i. S. des § 9/1 Nr. 11 BauGB und den straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedigungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit den Einfriedigungen errichtet werden. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. mit § 13 BauNVO).
- c) Auf den im Absatz 1.1 b erwähnten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 Abs. 2 GarVO). Ausnahmen vom Stauraum können bei sehr schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird (§§ 31 Abs. 1 u. 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 13 BauNVO u. § 2 Abs. 2 GarVO).

#### 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 BauGB)

Von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten First- und Anbauhöhen sind Ausnahmen für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO und für Anbauten (Nebentrakte), die sich dem Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers unterordnen, zugelassen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 123 Landesbauordnung

(LbauO) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und der achten Landesverordnung zur Durchführung der LbauO (VO über Gestaltungsrichtlinien in Bebauungsplänen vom 3.2.1969) und § 129 Abs. 4 LbauO und § 124 Abs. 1 LbauO).

#### 2.1 Dachformen und Dachneigungen

- a. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.
- b. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig bei Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen bzw. Anbauten, untergeordneten Baukörpern und Verbindungsbauten sowie bei sonstigen Bauten, sofern die Grundfläche des mit einem Flachdach versehenen Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des zu errichtenden Baukörpers umfasst.
- c. Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° - 75° nicht über- bzw. unterschreiten.
- d. Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO.

#### 2.2 Kniestöcke und Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnungen im Obergeschoss (z.B. Dachgauben und gegenständige Teildachflächen) sind zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen. Kniestöcke sind zulässig, dürfen aber die Höhe von 0,75 m gemessen von OK Hochdecke bis UK Fußplatte nicht überschreiten.

#### 2.3 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper sind zu verputzen oder in Sichtmauerwerk zu errichten.

#### 2.4 Einfriedigungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlichen Drahtgeflecht entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedigungen gilt Ziffer 2.3 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

#### HINWEISE (Nicht Bestandteil der Satzung)

#### 1.0 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 Grundwasserstand, zum Schutz gegen Vernässung eine Untertellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden ist oder alternativ auf eine Untertellerung zu verzichten ist.

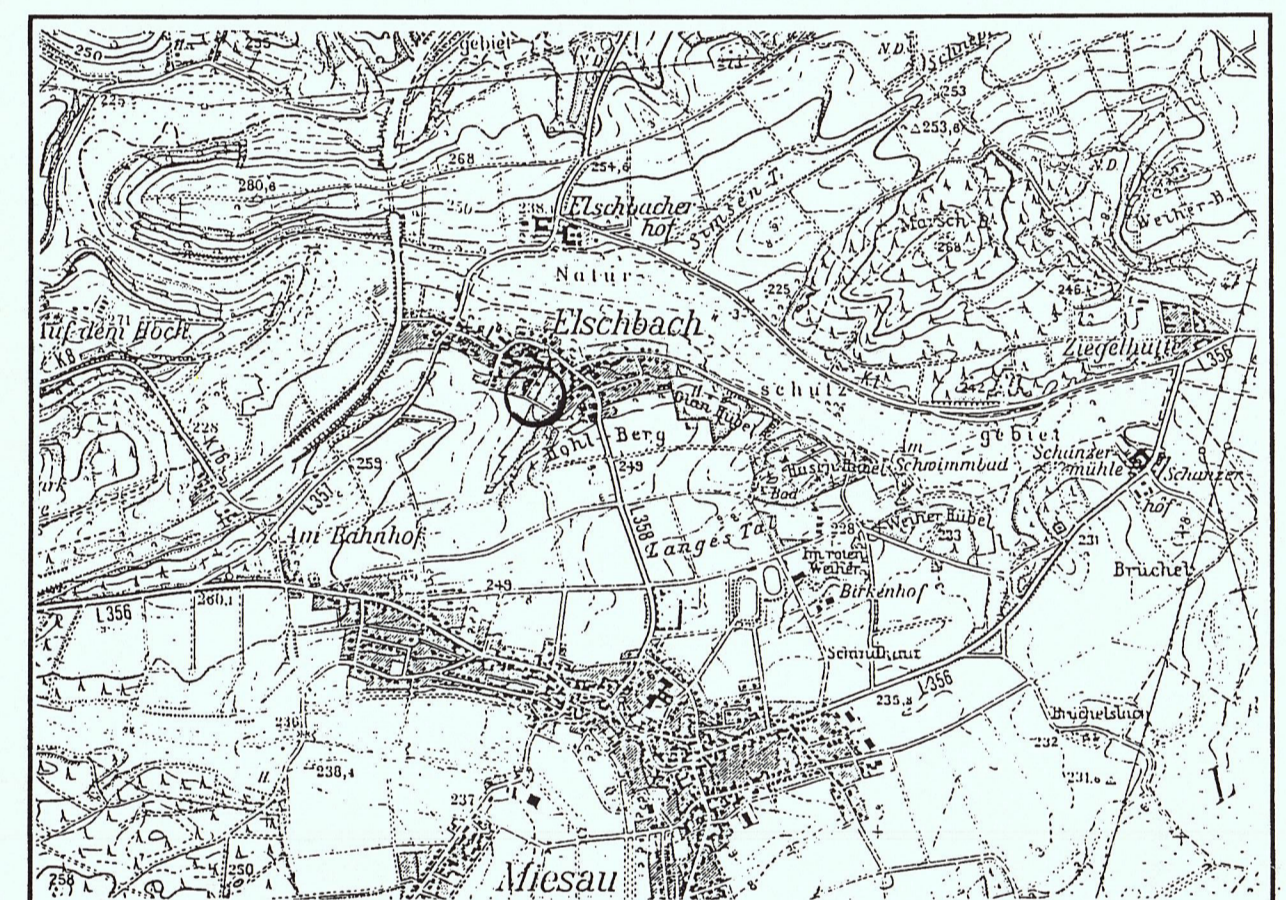
#### D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Ortsgemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB a. F.) 28.06.1989
  2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB a. F.)
  3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB a. F.) wurde abgesehen (gem. Aufstellungsbeschluss) 22.11.1991
  4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB a. F.)
  5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB a. F.) 05.11.1992
  6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB a. F.) mit Schreiben vom 10.11.1992
  7. Öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB a. F.) von 12.12.1992 bis 12.12.1992
- Die Fortführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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) - BauGB -
8. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum überarbeiteten Planentwurf 21.08.2001
  9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Planentwurf 24.08.2001
  10. Öffentliche Auslegung der erneuten Auslegung (§ 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) 23.08.2001
  11. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes mit Begründung (§ 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) von 31.08.2001 bis 01.10.2001
  12. Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) 22.08.2002
  13. Mitteilung des Prüfergebnisses (§ 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) 19.09.2002
  14. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB 22.08.2002
  15. Ausfertigung des Bebauungsplanes Bruchmühlbach-Miesau 23.05.2003  
Ortsbürgermeister Neumann
  16. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2003  
Ortsbürgermeister Neumann
  17. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft Bruchmühlbach-Miesau 30.05.2003  
Ortsbürgermeister Neumann

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

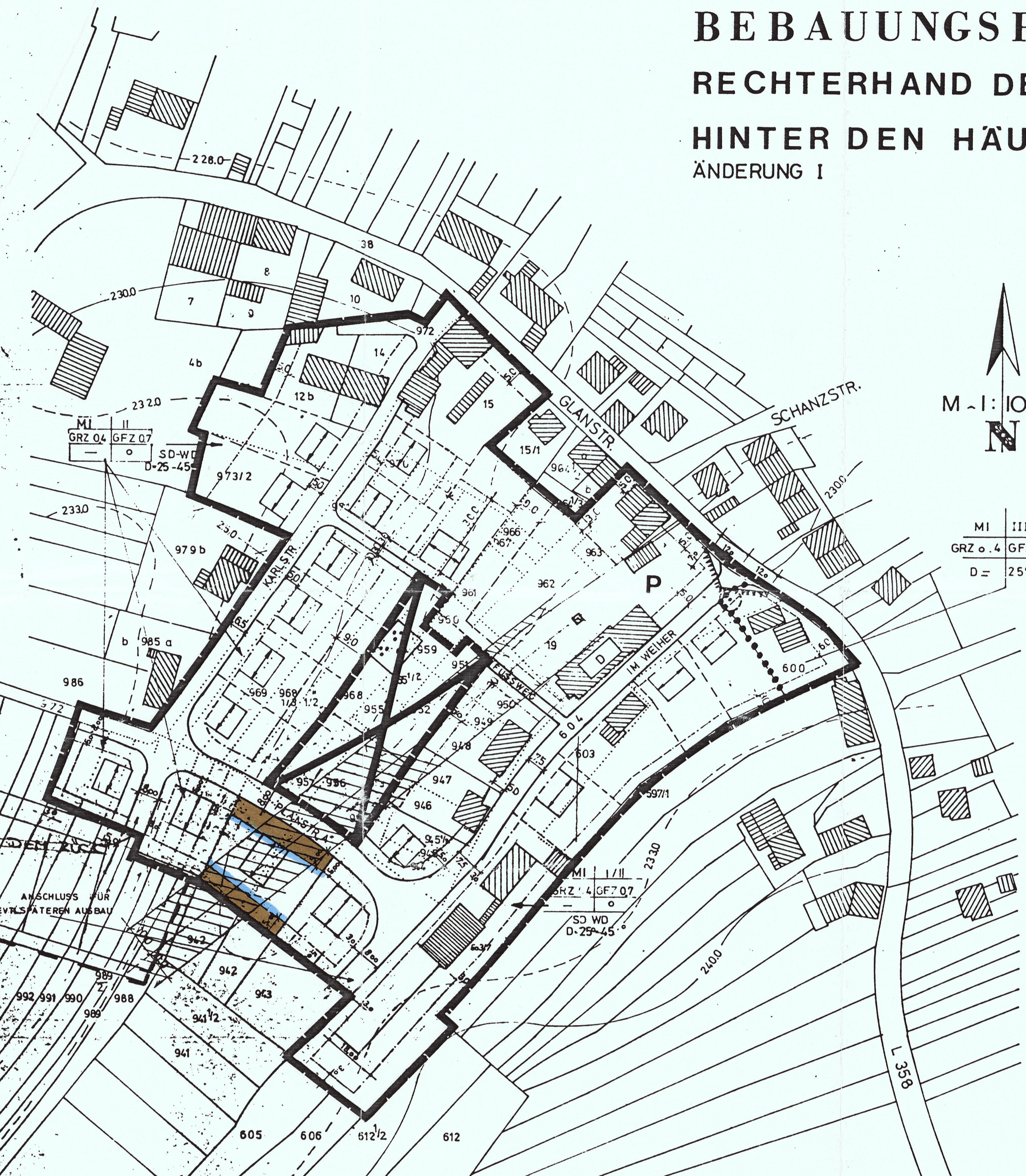
### ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU; ORTSTEIL ELSCHBACH Bebauungsplan

#### „RECHTER HAND DER HOHL UND HINTER DEN HÄUSERN; I. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG“



#### BEBAUUNGSPLAN „RECHTER HAND DER HOHL UND HINTER DEN HÄUSERN; I. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG“

BEBAUUNGSPLAN M 1/1000  
STAND: März 2002  
BEARBEITER: ING.-BÜRO BAUER



#### ZEICHENERKLÄRUNG

MI	MISCHGEBIET gem. § 6 BAU NVO
I/II	BERGSEITIG EIN- TALSEITIG ZWEI-GESCHOSSIG
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
III	BRUNDFLÄCHENZAHL gem. § 19 BAU NVO
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL gem. § 20 BAU NVO
o	OFFENE BAUWEISE gem. § 22 BAU NVO
RAUGHENZE	RAUGHENZE gem. § 23 BAU NVO
VIRMANDENE FLURSTÜCKE	VIRMANDENE FLURSTÜCKE
VORGESCHLAGENE II	VORGESCHLAGENE II
SD-WD	SATTELDACH - WALMDACH ALS VORGESCHRIEBENE DACHFORM
D-25-45°	DACHNEIGUNG (AUSNAHMEN NACH § 31 Abs. 1 BauGB SIND MÖGLICH)
ABRENZUNG	ABRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER -NUTZUNG.
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
MASSZAHL	MASSZAHL
WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE	BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
NEBENGEBÄUDE	NEBENGEBÄUDE
GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHUNG	GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHUNG
D	DORFGEMEINSCHAFTSHAUS
GRÜNFLÄCHE	GRÜNFLÄCHE
SCHUTZFLÄCHE DER HOCHSP-LEITUNG	SCHUTZFLÄCHE DER HOCHSP-LEITUNG
P	PARKFLÄCHE IM HOF DES DORFGEM.HAUSES
FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (SICHTDREIECK) ZU ERHALTENDER BAUM	FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (SICHTDREIECK) ZU ERHALTENDER BAUM
DIE NICHT KOLORIERTEN FLÄCHEN SIND BAULAND	DIE NICHT KOLORIERTEN FLÄCHEN SIND BAULAND
Teilauflhebung des Geltungsbereiches Des Bebauungsplanes „Rechter Hand der Hohl und Hinter den Häusern	Teilauflhebung des Geltungsbereiches Des Bebauungsplanes „Rechter Hand der Hohl und Hinter den Häusern