

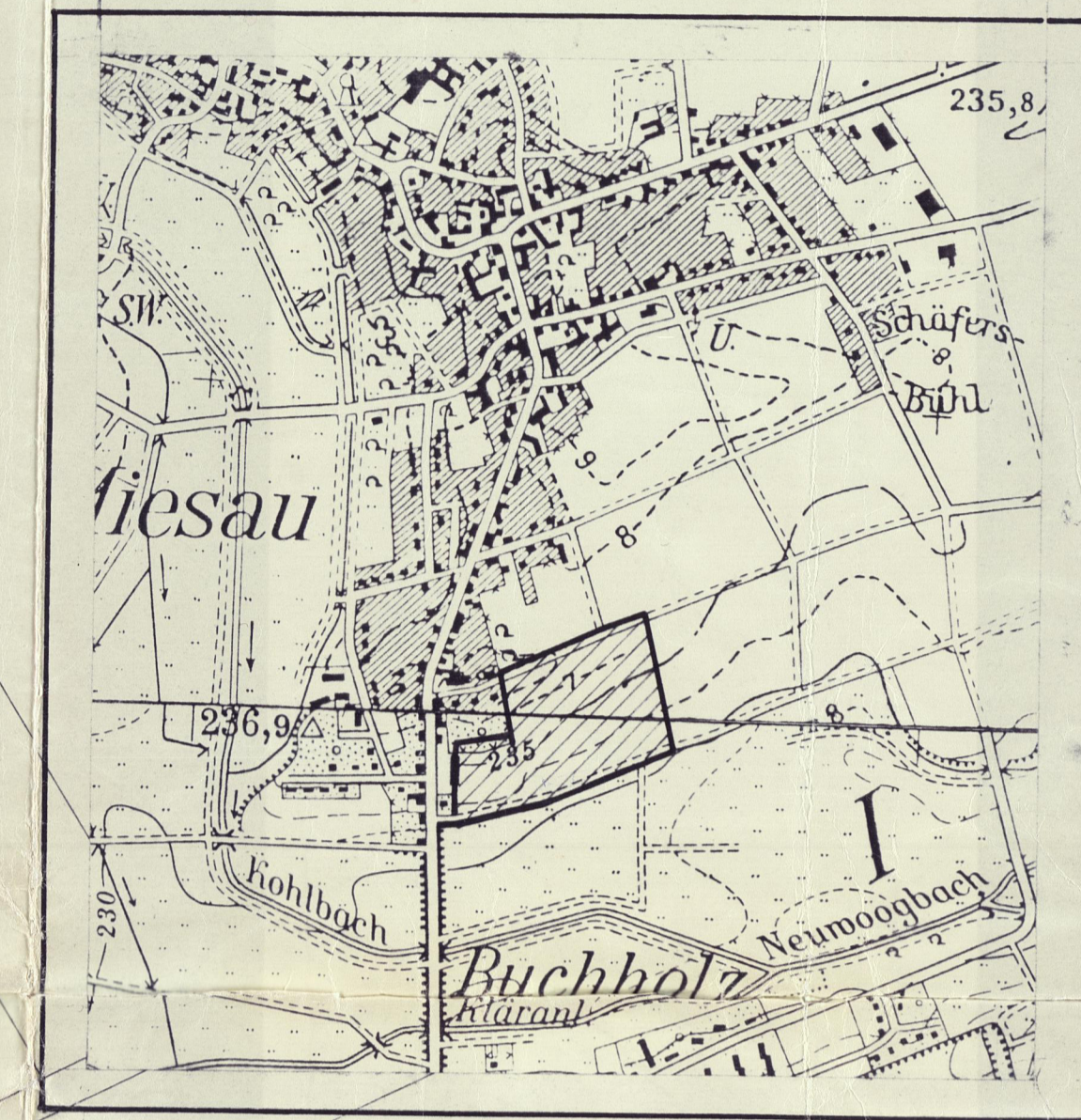
ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU

BEBAUUNGSPLAN "IM BÖSWIESENFELD"

GEMARKUNG NIEDERMIESAU

M : 1 : 1000

ENTWURF



LEGENDE

- WA ALLGEMEINES WOHNBEZIT
- II ZWEI VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
- I EIN VOLLGESCHOSS - EIN VOLLGESCHOSS GEM. § 2 ABS. 4 IV MIT § 4 ABS. 2 (LANDESBAUORDNUNG) Bf M DACHRAUM ZULASSIG
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- 0/1 OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- U. DOPPELHAUSER ZULASSIG
- 0/1/1 OFFENE BAUWEISE EINZEL- DOPPEL- U. HAUSGRUPPENBEBAUUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- GRENZLINIE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE - FIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSFLÄCHE / STRASSENBEZUGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSMISCHFLÄCHE) / STRASSENBEZUGSLINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSARTEN BZW. ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / SPIEL- UND BOLZPLATZ
- BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE / FLURSTÜCKSNUMMER
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- TRASSE BESTEHENDE GASLEITUNG DN 400 DER SAAR-FERNGAS VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN
- VORGESCHLAGENE ERSCHLIEßUNG ERWEITERUNGSBEZIT
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFLÄCHE)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ZWISCHENBEMÜHUNG ELEKTIZITÄTVERSORGUNG

Begründung zum Bebauungsplan "Im Böswiesenfeld"

1. **Einführung und Situationsbeschreibung**
Die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau zeigt seit Jahren eine rege Bautätigkeit sowie eine entgegen den allgemeinen Trend verlaufende Bevölkerungsentwicklung. Dies wurde u.a. ermöglicht durch die Ausweisung von Wohnflächen in einer Anzahl trotz ungenutzter Nachfrage stellt im OT Miesau keine nennenswerte Baulandreserve mehr zur Verfügung, weshalb der Ortsgemeinderat der VG Bruchmühlbach-Miesau beschlossen hat, im Bereich der Gewanne "Im Böswiesenfeld" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. **Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen**
Die Ausweisung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungspläneentwurf, der für den OT Miesau den Schwerpunkt baulicher Entwicklung im Südosten des Ortsteils, in guter Zuordnung zur bebauten Ortslage und dem Ortskern, vorzieht.
Die Konzentration zukünftiger baulicher Entwicklung auf die OG Bruchmühlbach-Miesau harmonisiert mit den Zielen des regionalen Raumordnungsplans, bauliche Tätigkeit in Nahbereich auf den zentralen Ort umzusetzen (siehe zu konzentrieren).

3. **Geländesituation und Ziele**
Das Gelände der Gewanne "Im Böswiesenfeld" liegt im Südosten des OT Miesau als Südhang mit mäßigen Geländequerschnitten in exponierter Lage. Im Grenz zu Süden an die Talsohle des Kohlbaches und wird durch die Trasse einer Gasleitung DN 400 der Saarferngas diagonal durchschnitten.
Hauptziele:
- ökonomische Nutzung der Baulflächen
- Mischung möglicher Bauformen
- Verkehrsberuhigung
- Besondere Beachtung der Gestaltungsforderung

4. **Grundsatz und Lagebeschreibung**
Grundsatz war die Berücksichtigung der Trasse der Gasleitung in der Geländeerhebung und Gliederung sowie die Notwendigkeit, das Gebiet und seine Erschließung harmonisch nach Norden erweitern zu können.
Im Zustand vor dem Gesamtgebiet über insgesamt 3 Anschlüsse an die Mahnhofstraße (L 350) angebunden.
Dies sind:
- Anschluss bei OT-Markt
- Straße "Am Rethenbüchel"
- Straße "Im Junkergarten"
Die Haupterschließung folgt der Trasse der Gasleitung, die Baulflächen sind über Verkehrsflächen als Schließen angebunden. Die höhergeschossige Bebauung konzentriert sich entlang der Haupterschließung, die niedrigere Bebauung am Gehsteig. Nach Süden wird das Gebiet durch eine öffentliche Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) abgeschlossen.

5. **Flächenbilanz und Kosten der Erschließung**

Netto-Wohnflächen	ca. 3,32 ha	= 69 %
Verkehrsflächen	ca. 0,50 ha	= 19 %
Öff. Grünflächen	ca. 0,37 ha	= 12 %
Brutto-Wohnflächen	ca. 1,70 ha	= 100 %

Die Zahl der vorgesehenen Baugrunderlöse soll sich auf ca. 45 - 50 belaufen. Dies bedeutet eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 660 - 740 qm.
Die geschätzten Kosten der Erschließung belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. DM.
Die Mittel der Erschließung werden in den Wirtschaftsplänen des Wasser- u. Kanalwerks der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau und für sonstige Erschließungsmaßnahmen in den Haushaltsplänen der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau.

6. **Bodenordnende Maßnahmen**
Es ist beabsichtigt, die Ordnung des Grund und Bodens durch Umlegung gem. §§ 45 u. 79 BldBau zu regeln.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Böswiesenfeld" der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

I. **Rechtsgrundlagen**
a. Bundesbaugesetz (BldBau), in der entsprechend gültigen Fassung
b. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
c. Planzeichenverordnung (PlanzVO),
d. Landesbauordnung (LbauO) Rheinland-Pfalz

II. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
gem. § 9 Abs. 1 BldBau i. V. mit § 2 Abs. 8 BldBau und der Baunutzungsverordnung.

1. **Art und Natur der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BldBau und § 4 BauNVO)
Pro Grundstück sind max. 2. Wohnungen zulässig

2. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BldBau)
a. Garagen, Nebenanlagen und Anbauten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Regelungen nach Landesbauordnung (LbauO), die darüber hinausgehen, bleiben unberührt.
b. Auf Grundstücksflächen zwischen den vorderen Hausgrenzen und der Straßengrenze sind nur Stellplätze, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Einfriedungen zulässig.
c. Ausbauten von den Festgesteckten Flächen sind zulässig, wenn sie als bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO und zulässig, wenn sie als Hauptbaukörper unter und max. 1-geschossig sind.
d. Auf den Seiten- und Abstandsflächen im Verlauf der Gasferneleitung sind bauliche Anlagen sowie Einfriedungen unzulässig.

3. **Offene Bauweise / Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppenbebauung**
a. Für die offene Bauweise gelten die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung.
b. Insbesondere sind bei den Nebenkörpern der Hausgruppenbebauung, die jeweils mit einer Seite auf der Grenze zu errichten sind, im Nachraum auch Aufenthaltsräume i.S. der LbauO zulässig. Auf Bestimmungen des Brandschutzes wird in diesem Fall besonders hingewiesen.
Die Nebenkörper sind mit 6,50 m Tiefe festgesetzt.
Innerhalb einer Hausgruppe sind Dachneigung, Dachbedeckung und äußere Gestaltung der Baukörper gleichartig auszuführen. Die Nebenkörper müssen mit ihrer straßenseitigen Vorderkante gegenüber der straßenseitigen Vorderkante der zugehörigen Hauptbaukörper um mindestens 1,00 m zurücktreten.

4. **Höhenlage baulicher Anlagen**
a. Bei bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Baukörpern darf die OK Erdgeschossfußboden max. 1,00 m über OK Gehweg bzw. Erschließungsanlage liegen.
Bei talwärts der Erschließungsanlagen liegenden Baukörpern darf die OK Erdgeschossfußboden max. 50 cm über OK Gehweg bzw. Erschließungsanlage liegen.

5. **Pflanzvorgabe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BldBau)
a. Auf jedem Grundstück sind an den pflanzfertigen Grundstücksrändern mind. 3 Stück hochwachsende Laubbäume anzupflanzen, Vorschriften des Landesnachtragsgesetzes sind zu beachten.
b. Die Flächen des Spiel- und Bolzplatzes sind gegen angrenzende Baulflächen durch durchgehende, dicke Anpflanzungen abzusichern. Mindesttiefe der Anpflanzung 3,00 m.
c. Bei allen Anpflanzungen sind regionstypische Laubbäume als Mische- und Blüme anzupflanzen.

III. **Bauvorschriften nach § 123 Landesbauordnung (LbauO) i. V. mit § 2 Abs. 4 BldBau und § 123 Abs. 5 LbauO**

1. **Dachformen**
Zulässig sind Sattel- und Walddächer

2. **Dachneigungen**
Bei zweigeschossiger Bauweise sind 18 - 30°
Dachneigung zulässig.
Bei eingeschossiger Bauweise sind 18 - 36°
Dachneigung zulässig.

3. **Dachaufbauten**
Dachaufbauten, wie Zwerchhäuser, Gaupen u.ä., sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig

4. **Kniestöcke**
Bei zweigeschossiger Bauweise ist kein Kniestock zulässig, bei eingeschossiger Bauweise ist ein Kniestock bis 1,00 m Höhe, gemessen von OK Bodenplatte bis OK Fußplatte zulässig.

5. **Dachbedeckung**
Die Dachbedeckung darf nur in roten und roten roten Ziegeln und Dachsteinen erfolgen. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BldBau sind nicht zulässig!

6. **Äußere Gestaltung der Baukörper**
Die Baukörper sind hell zu verputzen bzw. in Sichtmauerwerk auszuführen.

7. **Einfriedigungen**
Die Grundstücke können zur Straße hin eingefriedet werden. Die Einfriedungen sind dann in Mauerwerk bzw. Sichtstein bis max. 40 cm Höhe auszuführen. Zulässig sind auch Hecken bis ca. 1,00 m Höhe.

Für den Bebauungsplan ersichtlich sind planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)

11. DEZ. 1985

Bruchmühlbach-Miesau, den 11. DEZ. 1985

H. H. H.
(Ortsgemeister)