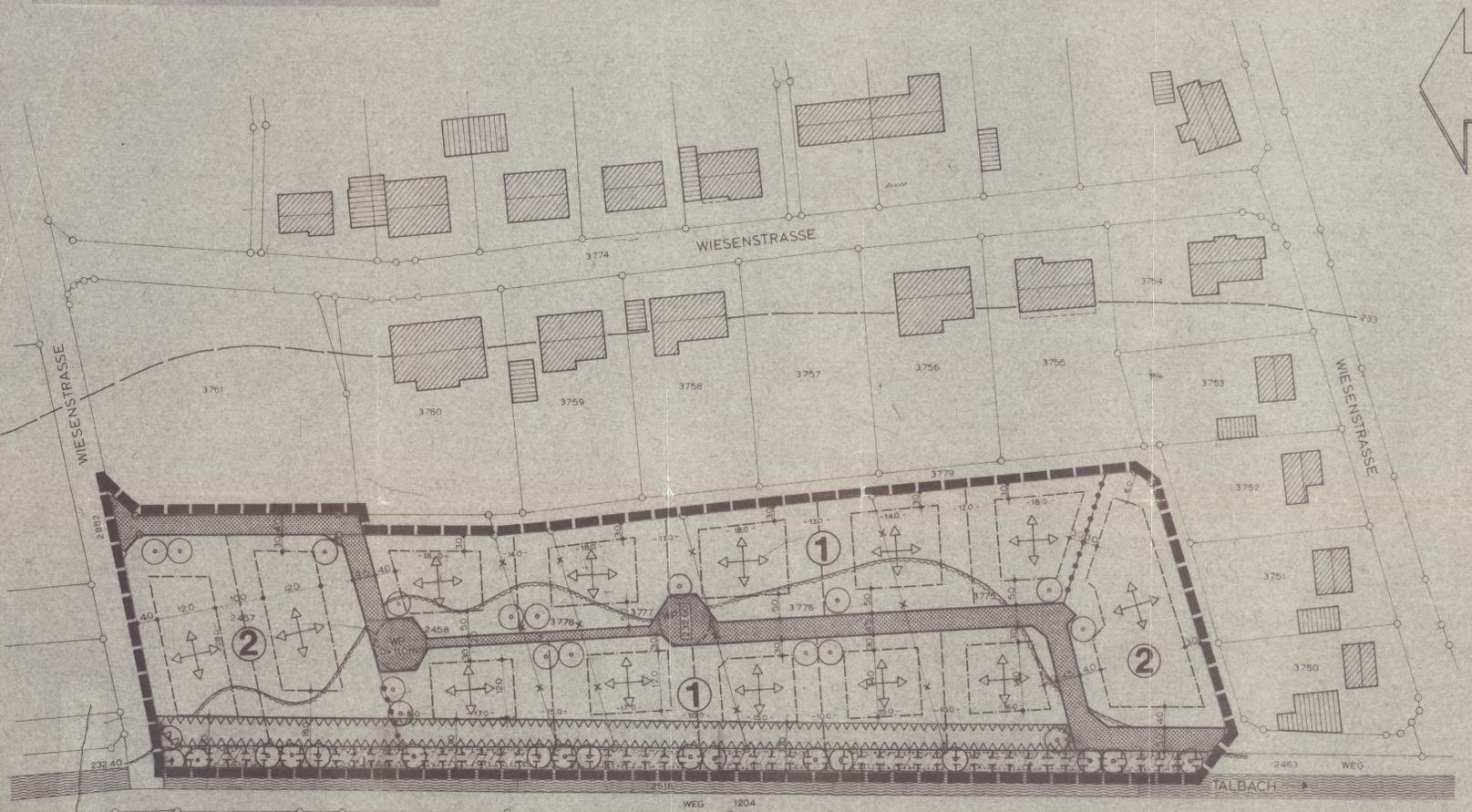


ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU BEBAUUNGSPLAN „IN DEN HERBSTWIESEN“

ÄNDERUNG I M = 1 : 500



Bestandteil	Fläche (qm)	Koeffizient	Wert	Fläche (qm)	Wert
Bestandteil	1100	0,5	550	1100	550
...

AUSZUG AUS DEM LANDESPFLIEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAG

7. Landespflegerische Maßnahmen
7.1 Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes
Die im nachfolgenden näher erläuterten Maßnahmen sind in Plan 3 im Maßstab 1:1.000 dargestellt und mit Nummern gekennzeichnet.

1 Gehölzstreifen entlang des Talbaches
Entlang des Talbaches wird ein 4 m breiter Gehölzstreifen neu angelegt, Pflanzdichte 1 Pflanze je qm, Arten gemäß Anhang 2. An den gekennzeichneten Stellen sind hochstammige Laubgehölze in mindestens 3 x v Qualität zu pflanzen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzten Flächen sind jegliche bauliche Anlagen inklusive Mauern und Zäune sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

2 Von Bebauung freizuhaltende Fläche entlang des Talbaches
Als weitere Pufferzone zum Gewässer hin wird parallel zu den Gehölzstreifen eine "von Bebauung freizuhaltende Fläche" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Sie dient dazu, aus gestalterischen und ökologischen Gründen einen 10 m Mindestabstand baulicher Anlagen zum Talbach zu sichern. In diesem Streifen sind insbesondere auch Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung nicht zulässig (gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

3 Eingrünung der Wohngrundstücke
An den gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume (Arten gemäß Anhang 2) in mindestens 4 x v Pflanzqualität neu zu pflanzen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes reichen nicht aus, die erheblichen Eingriffe durch die zu erwartende bauliche und sonstige Nutzung auszugleichen.
Es werden daher weitere Flächen für landespflegerische Maßnahmen herangezogen: Die in Plan 3 im Maßstab 1:25.000 bzw. 1:20.000 dargestellte Fläche wird derzeit als zweischürige Wiese landwirtschaftlich genutzt. Sie stellt sich als überwiegend artenarme Fettwiese dar.

Die Rechtsverordnung zum NSG Scheidbergger Woog, in dem die Parzelle liegt gibt folgenden Schutzgehalt des Gebietes an:
Erhaltung des großen Bruchgebietes der westfälischen Moorniederung mit seinen Mooren, Torfstichen, Feuch- und Naßwiesen, Röhrichtern, Schilfwiesen, Feldrainen, Erlen- und Birkenwäldern, Viehweiden, Großseggenriede, Bächen, Gräben- und Uferparthen, Tümpel, Teichen und Weiher.

Zwar ist es zu diesem Zweck verboten, "absolutes Grünland" in eine andere Bodennutzung umzuwandeln, die ordnungsgemäße Landwirtschaft wird jedoch grundsätzlich ohne weitere Präzisierung der Bewirtschaftungsform und Intensität zugelassen. Die Art und Intensität der Nutzung der für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Fläche verstoßt damit in keiner Weise gegen die Schutzbestimmungen, eine Änderung in Art und Intensität der Bewirtschaftung ist nicht zu erwarten, bzw. über die Rechtsverordnung nicht durchsetzbar.

Zugleich enthält die Fläche aber erhebliche Entwicklungspotentiale, die im Sinn des Schutzzweckes eine deutliche und auch in der Fläche durchaus relevante Aufwertung ermöglichen. Die Lage und Einbindung in das NSG sind dabei sogar als Vorteil zu sehen, da dessen Artenpotential (z.B. Wiesensbrühe) eine Entwicklung begünstigt und Störungen durch intensiver bewirtschaftete Nachburländchen minimiert sind.

Als landespflegerische Maßnahmen wird daher eine Extensivierung durchgeführt. D.h. die Wiese wird nur noch 1x jährlich gemäht (falls auf Düngung wird verzichtet. Das Mahgut wird jeweils abtransportiert.

Soweit eine landespflegerische Betreuung und Beobachtung der Entwicklung gewährleistet ist, kann dieser Extensivierung eine flexible, d.h. Zeitdauer von den beobachtbaren Ergebnissen abhängige Ausmagerungsphase, d.h. 2malige Mahd und Abtransport des Mahgutes, keine Düngung, vorgeschaltet werden.

8. Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
Zur Abschätzung des Flächenbedarfs für den landespflegerischen Ausgleich werden Gewichtungsfaktoren benutzt, die in gewissem Rahmen unterschiedliche ökologische Wertungen wiedergeben, und falls ein gleichwertiger Ausgleich nicht möglich ist, auch die Kompensierung durch entsprechend mehr Fläche niedriger Wertigkeit erlauben, bzw. darstellen.
Der einfache Bewertungsmaßstab sieht dazu Faktoren zwischen 0 (versiegelte/überbaute Fläche) und 3 (hochwertige Bäume) vor, die für die von den Maßnahmen betroffenen Flächen wiedergeben, und falls ein gleichwertiger Ausgleich nicht möglich ist, auch die Kompensierung durch entsprechend mehr Fläche niedriger Wertigkeit erlauben, bzw. darstellen.

Soweit dieser Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgedeckt wird, sind weitere Maßnahmen außerhalb erforderlich, wobei natürlich unabhängig von dieser Flächenabschätzung auf einen geeigneten räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu achten ist.

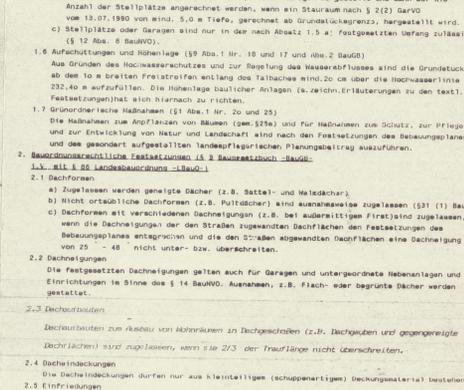
Gehölzstreifen	Faktor 0,6
Weide mit Obstbäumen	Faktor 0,5
Weide	Faktor 0,4
Garten	Faktor 0,4
versiegelte Fläche (Gebäude, Straße)	Faktor 0

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- WA II ALLGEMEINES WOHNBEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ 0,4, GFZ 0,8)
- DACHNEIGUNG (38°-48°)
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUNVO)
- STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- WENDEPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- VORHANDENE (BESTEHENDE) GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKNUMMER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GRENZE DER NUTZUNGSART (§ 16 ABS. 5 BAUNVO)
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
- NEUPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
- ANLAGE EINES GEHÖLZSTREIFENS (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
- FLÄCHE FÜR MASSANBAUEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN
- HOCHWASSERLINIE

DER GESONDERT AUFGESTELLTE LANDESPFLIEGERISCHE PLANUNGSBEITRAG IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Textliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen für die planungs- und baurechtlichen Festsetzungen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBO) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 23.01.90 gültigen Fassung.
1. Flächennutzungsplanfestsetzungen (i.S. d. § 2 BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.V. mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen.
b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind eingeschlossen bis maximal 30 % der Grundfläche zugelassen. Hierzu zählen nicht Garagen.
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei, bei eingeschlossener Bauecke darf die Traufhöhe vorne und hinten 3,70 m nicht überschreiten.
d) Wohnflächen in Dachgeschossen und Kellergeschossen werden auf die Geschosfläche angerechnet.
1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a) Das Überbauen der baulichen Baugrenze wird bis höchstens 2,00 m Höhe zugelassen. Der nach Landesrecht erforderliche Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze ist unzulässig.
b) Die Nutzungsdauer der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf 10 Jahre begrenzt.
c) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vordere (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Halbböden, die im Zusammenhang mit dem Einfrieden angebracht werden sowie Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen. Für Garagen gilt § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.
1.3 Ausrichtung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Soweit nicht anderweitig festgesetzt, kann die Firstrichtung der baulichen Anlage parallel oder senkrecht zur Achse der an der entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche gewählt werden.
1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.
1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Wohnung (einschl. Bauwerkparkplatz).
b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stellplatz nach § 212 GrundG vom 13.07.1990 von mind. 5,0 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksgrenze, hergestellt wird.
c) Stellplätze oder Garagen sind nur in der nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
1.6 Aufschüttungen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 17 und Abs. 2 BauGB)
Aus Gründen des Hochwasserrechtes und zur Regelung des Wasserabflusses sind die Grundstücke ab dem 10 m breiten Freizeitanlagen entlang des Talbaches mind. 20 cm über die Hochwasserlinie zu erhöhen. Die Höhenlage baulicher Anlagen (z.B. von Entwässerungen) zu den textl. Festsetzungen hat sich hiernach zu richten.
1.7 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
Die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind nach den Bestimmungen des BauNutzungsverordnungs und des gesondert aufgestellten landespflegerischen Planungsbeitrags auszuführen.
1.8 Baurechtliche Festsetzungen (i.S. d. § 2 BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.V. mit § 23 Landesbauordnung (LBO)
2.1 Dachformen
a) Ziegeldächer werden geneigte Dächer (z.B. Sattel- und Walddach).
b) Nicht ortstypische Dachformen (z.B. Putzdach) sind ausnahmsweise zugelassen (§ 9 (1) BauGB).
c) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei mehrstufigen Freizeitanlagen) sind zulässig, wenn die Dachneigungen der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen zugewandten Dachflächen eine Dachneigung von 25 - 48° nicht unter- bzw. überschreiten.
2.2 Dachneigungen
Die festgesetzten Dachneigungen gelten auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO. Ausnahmen, z.B. Flach- oder begrunte Dächer werden gestattet.
2.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten zum Anbau von Solaranlagen an Dachgeschossen (z.B. Dachbänke und geringere Dachflächen) sind zugelassen, wenn sie 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
2.4 Dachbefestigungen
Die Dachbefestigungen dürfen nur aus kleinteiligen (schuppenartigen) Deckungsmaterialien bestehen.
2.5 Einfriedungen
Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Böcke nur bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht entlang der Verkehrsflächen ist untersagt. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.



Bruchmühlbach-Miesau, im August 1993
Ortbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

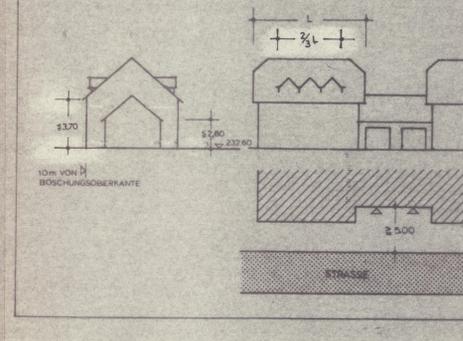
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 22.05.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 15.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 08.11.93 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Soweit die fachbehörliche Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen entgegen der Meinung der Entwurfsbehörde benannt, erforderliche Mittelungen sind erfolgt.
- Der Bebauungsplan ist dieser Bebauungsplanung wurde am 07.02.93 in Form der **Änderung I** durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 04.10.1993 die Änderung der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 9 Abs. 3 BauGB).
Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und baurechtlicher Hinsicht ist am 10.12.1993 in der Zeit vom 18.11.1993 an der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Die in § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.1993 über die Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Während der Auslegung sind 3 Bedenken und Anregungen ein, die von der Ortsgemeinde am 25.11.1993 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung ist im Bebauungsplan, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 15.12.1993 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 25.11.1993 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen in planungs- und baurechtlicher Hinsicht als Sitzung beschlossen (§ 9 Abs. 1 BauGB).

DER GESONDERT AUFGESTELLTE LANDESPFLIEGERISCHE PLANUNGSBEITRAG IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

NUTZUNGSSCHABLONE

1	WA	II	2	WA	II
	GRZ 0,4	GFZ 0,8		GRZ 0,4	GFZ 0,8
	o	ED		o	EH
38°-48°			38°-48°		

ZEICHNERISCHE ERLÄUTERUNG ZU DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN



Bruchmühlbach-Miesau, im August 1993
Ortbürgermeister

ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU BEBAUUNGSPLAN „IN DEN HERBSTWIESEN“

ÄNDERUNG I M = 1 : 500
BRUCHMÜHLBACH-MIESAU, IM AUGUST 1993

6a) **Satzung ausgefertigt:**
66892 BRUCHMÜHLBACH-MIESAU, 6. FEB. 1995

7a) **ANZEIGE VERMERK gem. § 11 BauGB**

I. Fertigung
Vertrag gemäß § 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbehelfe.
Az: 61/910-13/Ortsbau-Miesau
Kaiserslautern
den 27. Jan. 1993
Kreisverwaltung
i.A.
Conrad
BAUDIREKTOR

68892 Bruchmühlbach-Miesau 10. FEB. 1995

Bruchmühlbach-Miesau, im August 1993
Ortbürgermeister