

ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "HINTER DEN NEUGÄRTEN"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**
 Den Festsetzungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:
 1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) - i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichnungsverordnung - vom 10.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
 4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307; Ber. GVBl. 1987 S. 48)
 5. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)
 6. Wassergesetz für das Land Rheinland - Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11)

- FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 GRZ 0,8
 GFZ 1,0
 BMZ 5,0
 I
 FH max. 15,00 m
 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs.1 BauNVO) als Höchstgrenze über Straßenniveau "Straße zum Sportplatz" - hier: Straßenniveau auf Oberkante "Straße zum Sportplatz"
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 b
 offene Bauweise (§22 Abs.1 und 2 BauNVO)
 Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung
 - PLANUNGEN: NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.2, 25 und Abs.6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen (großkronige Laubbäume) - zu verwenden sind heimische Gehölze
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)
 z.B. SD/WD 15°-45°
 Bemäuerung: Meter - Angabe
 Entfallende Grundstücksgrenzen
 - SONSTIGE DARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**
 Nutzungsschablone mit Angabe von:
 1 = Gebietsart
 2 = Zahl der Vollgeschosse
 3 = Grundflächenzahl
 4 = Geschosflächenzahl
 5 = Bauweise
 6 = Dachform
 7 = Höhe baulicher Anlagen
 Flurstücksgrenze im Plangebiet/ außerhalb von Plangebiet
 Bestehende Gebäude



BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**
 - GELTUNGSBEREICH**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Orts - teiles Miesau. Dieses Plangebiet ist aus dem FNP heraus entwickelt und als Sondergebiet dargestellt.
 - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat in öffentlicher Sitzung vom 12.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Hinter den Neugärten" nach §2 Abs.2 BauGB beschlossen.
 - ZIEL/ZWECK UND AUSWIRKUNGEN**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet "Hinter den Neugärten" erstreckt sich auf den Bereich der Plannummern 425/2, 425/4 und 425/5, wobei die beiden Plannummern 425/2 und 425/5 zu einem Grundstück verschmolzen werden sollen, damit eine geordnete Bebauung ermöglicht wird. Im Bereich der Plannummer 425/2 soll eine Schulsportanlage und im Bereich der Plannummer 425/4 soll ein Kindergarten errichtet werden. Durch die Errichtung der Schulsportanlage und des Kindergartens werden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Ausweisung des Plangebietes stellt keinen wesentlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Eingriff wird durch die im Bebauungsplan festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen im Plangebiet ausgeglichen, so daß ein Ausgleich an anderer Stelle nicht erforderlich ist.
 - PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE**
 Die Ziele der Planung - eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, werden nicht berührt. Auch die Grundsätze der Planung, wie städtebauliche Grundsätze, Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung, Grundsätze der Ver- und Entsorgung werden nicht berührt.
 - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND GRÜNDORDERISCHE BELANGE**
 3.1 Das Sondergebiet "Hinter den Neugärten" liegt im Norden des Ortsteiles Miesau im Bereich des Sportplatzes und des Friedhofes. Durch die geplante Bebauung mit einer Schulsportanlage und einem Kindergarten entfallen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die mit der Bebauung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch die im Bebauungsplan festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen im Plangebiet ausgeglichen. Der Ausgleich für den Eingriff soll vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen durch folgende Maßnahmen:
 - Gehölzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen an den Grundstücksgrenzen, in unterschiedlichen Breiten zur optischen Abschirmung und Schaffung eines Ortsrandes.
 - Begrünung / gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen
 - bei den unbebauten Flächen bebauter Grundstücke wird angestrebt, diese als Rasenflächen, Wiesenflächen bzw. als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.
 3.2 **GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE**
 Für die Befestigung der Stellplätze sollen wassergebundene Decken, Rasengitterbeläge, Rasenpflasterbeläge oder "Ökopflaster" mit entsprechend hohem Wasserdurchlaß zur Anwendung kommen.
 3.3 **ÖBERFLÄCHENWASSER / AUSGLEICH DER WASSERFÜHRUNG**
 Im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sind im Plangebiet im Zuge einer Regenwassernutzung zu verwenden, zur Dückhaltung und zu verdunsten oder zu versickern. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden. Die mit der Bebauung und Erschließung des Gebietes einhergehenden nachteiligen Veränderungen der Abflusshverhältnisse für das Oberflächenwasser sind gemäß den Bestimmungen der §§61, 62 LW (Landeswassergesetz) auszugleichen. (Ermitteltes Retentionsvolumen ca. 400 cbm). Deshalb ist vom Grundstückseigentümer zusammen mit dem Bauantrag der Nachweis zu führen, daß keine oberflächenn- und Niederschlagswasser oberflächlich vom eigenen Grundstück geteilt werden (z.B. hydraulischer Nachweis, Nachweis der Regenwassernutzung, Nachweis der Versickerung / Verdunstung). Die Rückhaltungsmöglichkeiten, sowie drainfähige Oberflächenbeläge und Versickerungsmöglichkeiten sind in Lage, Anordnung und Material mit dem Bauantrag nachzuweisen.
 - BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
 Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Planfestlegung gemäß §4 Abs.1 BauGB unter einer Fristsetzung beteiligt worden. Laut dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 8. Januar 1985 (4096/456), wurden die Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und deren Bedenken und Anregungen eingearbeitet.
 - DURCHFÜHRUNG**
 Die Durchführung soll sobald nach Genehmigung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Hinter den Neugärten" weiter betrieben werden.
- AUFGESTELLT:**
 Wfb. - Burgalben, im März 1993 Bruchmühlbach-Miesau, den
- PLANUNG:**
 s d u - plan
 Ingenieurgesellschaft mbh
 Hauptstr. 9
 6757 Waldfröschbach - Burgalben
- und
 Architektengemeinschaft
 Teske / Lebeck / Sieber
 Eisenbahnstr. 9
 6793 Bruchmühlbach - Miesau 05 (Ortsbürgermeister)

TEXTFESTSETZUNGEN

- IM ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN GELTEN FOLGENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:
- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet" (SO) nach §11 BauNVO festgesetzt. In dem "Sonstigen Sondergebiet" ist die Errichtung einer Schulsportanlage sowie eines Kindergartens zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)**
 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sonstigen Sondergebiet als Höchstgrenze mit 1 Vollgeschob festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6/0,8 und die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt. Für Teilbereiche des Sonstigen Sondergebietes (SO) wird eine Baumassenzahl (BMZ) mit 5,0 festgesetzt.
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. §16 Abs.3 BauNVO)**
 Neben der Zahl der Vollgeschosse werden gemäß §16 Abs.3 BauNVO die Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über der Oberfläche der "Straße zum Sportplatz" festgesetzt. Mägeblich für die Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der zu errichtenden Gebäude in Bezug auf den festgelegten Bezugspunkt.
 - STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 Die Stellung baulicher Anlagen erfolgt gemäß Festsetzung der Hauptfirstrichtung im Plan.
 - BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 und § 22 BauNVO)**
 Gemäß der Planzeichnung wird für das Sonstige Sondergebiet gemäß §22 Abs.4 BauNVO besondere Bauweise festgesetzt. In der besonderen Bauweise sind Gebäude mit einer unbegrenzten Länge zulässig, unter Beachtung der Grenzabstände. Für Teile des Gebietes wird gemäß §22 Abs.2 BauNVO "offene Bauweise" festgesetzt.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBO)**
 - DACHLANDSCHAFT (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBO)**
 Die Dächer im Sondergebiet sind aus städtebaulichen Gründen als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Dachneigung ist je nach örtlicher Lage von 15-45° zulässig (vgl. Eintrag Planzeichnung).
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - AUSGLEICH DER WASSERFÜHRUNG**
 Das im Plangebiet nicht versickerbare, zur Ableitung gesammelte Niederschlagswasser soll von der Verbandsgemeinde dezentral auf dem Grundstück Flur-Nr. 371 im Bereich des Birkenhofes breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

ÜBERSICHTSKARTE



VERFAHRENSVERMEKE

- Der Gemeinderat hat am 12.02.93 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§2 Abs.1 Satz 2 BauGB)
 - Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 11.03.93 öffentlich bekanntgemacht (§2 Abs.1 Satz 2 BauGB)
 - Die Behörde und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.03.1993 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§4 Abs.1 BauGB). Diese Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 17.3.1993 geprüft wurden. Das Ergebnis dieser Prüfung wurden denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19.03.1993 mitgeteilt.
 - Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 18.03.93 in Form einer Versammlung durchgeführt (§3 Abs.1 BauGB)
 - Der Gemeinderat hat am 25.3.1993 die Annahme und Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§3 Abs.2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung ist am 25.03.1993 öffentlich ausliegen (§3 Abs.2 Satz 1 BauGB). Die Dauer der Auslegung wurden am 2.4.1993 Ortsöffentlich bekanntgemacht (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB). Die nach §4 Abs.1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.4.1993 von der Auslegung benachrichtigt (§3 Abs.2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen 1. Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 17.3.1993 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19.03.1993 mitgeteilt (§3 Abs.2 Satz 4 BauGB).
 - Der Gemeinderat hat am 17.3.1993 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§10 BauGB i.V.m. §86 Abs.6 LBO)
- 6892 Bruchmühlbach-Miesau, den 2.11.1993, den
I. Fertigung
 Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB.
 Es bestehen keine Rechtsbedenken.
 Az: 61610-Fl/Ortsrat Miesau.
 Kaiserslautern
 den 2.4. Jan. 1994
 Kreisverwaltung
 LA
- 6892 Bruchmühlbach-Miesau, den 27.01.1994, den
 Ortsgemeinderat
 Bruchmühlbach-Miesau
- 6892 Bruchmühlbach-Miesau, den 27.01.1994, den
 Ortsgemeinderat
 Bruchmühlbach-Miesau

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT
R. TESKE W. LEBECK W. SIEBER
 ARCHITECTEN UND INGENIEURE
 6793 BRUCHMÜHLBACH-MIESAU, EISENBHSTR. 9 TEL. 06372/8066-67

s d u plan
 Ingenieurgesellschaft mbh
 Hauptstraße 50
 6757 Waldfröschbach - Burgalben
 Telefon 06333/1051-1052
 Telefax 06333/5066

maßstab: 1:500
 blattgröße: 130x70
 projekt-bez: BP-69

Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
 projekt: Bebauungsplan Sondergebiet "Hinter den Neugärten"
 planbezeichnung: Entwurf

bearbeitet	gezeichnet	änderungen	name	datum
ZI	ES	a; Überarb.	ZI	04/93
		b; Überarb.	ZI	06/93
		c; Überarb.	ZI	07/93

datum: 03/1993
 datum: 03/1993

maßstab: 1:500
 blattgröße: 130x70
 projekt-bez: BP-69

maßstabträger: planungsbüro