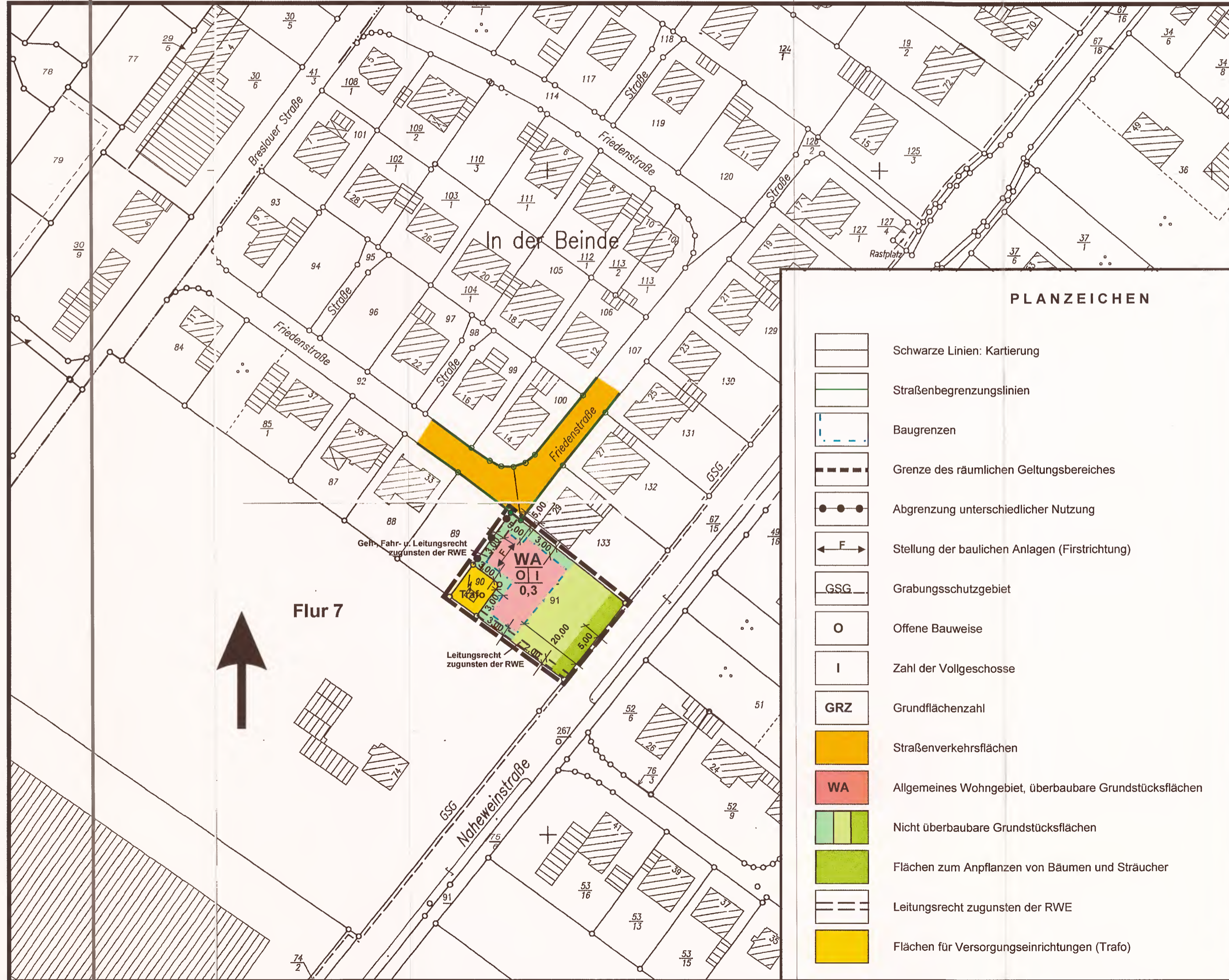


# 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER ORTSGEMEINDE BRETZENHEIM

TEILGEBIET: "IN DER BEINDE", FLUR 7

M. 1:1000

## ANLAGE 1



### PLANZEICHEN

- Schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stellung der baulichen Anlagen (Firsttrichtung)
- Grabungsschutzgebiet
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Straßenverkehrsflächen
- Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher
- Leitungsrecht zugunsten der RWE
- Flächen für Versorgungseinrichtungen (Trafo)

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S.1193).
- § 17 des Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Die nach § 4(3) Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6) Nr. 1 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse <b>I</b>	GRZ <b>0,3</b>

2. **Nebenanlagen - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 (5) BauNVO** -  
Nebenanlagen sind auch auf den dunkelgrün dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch auf den hellgrün dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Auf den in der Planurkunde mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.
3. **Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 (5) BauNVO** -  
Stellplätze sind auch auf den dunkelgrün dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen dürfen auf den Grundstücksgrenzen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 20,0 qm errichtet werden; der Traufhöhe-Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 2,50 m nicht übersteigen. Auf den in der Planurkunde mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen, sowie auf den hellgrün dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.
4. **Stellung und Höhenlage der baul. Anlagen - §§ 9 (1) 2 u. 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**  
Die Firsttrichtung der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - ist in der Planurkunde eingetragen. Die Höhenlage dieser baul. Anlagen - Oberkante Erdgeschoss - wird mit 0,50 m über der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte des Baugrundstückes, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu ermitteln.
5. **Flächen gem. § 9 (1) 11 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**  
Zufahrten von der B 48 sind unzulässig.
6. **Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB**  
Auf dem Grundstück sind Leitungsrechte zugunsten der RWE Net AG eingetragen.

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 LBauO - Private Grundstücksflächen

- Notwendige Versiegelungen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u.ä. sind mit einer wasser-gebundenen Decke zu versehen bzw. mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Die im Plan, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern, sind als geschlossene, freiwachsende Gehölzgruppen anzulegen
- Auf den in der Planurkunde mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind nur Bepflanzungen mit flachwurzelnden Gehölzen zulässig.

#### Zuordnungsfestsetzung - § 9 (1a) Satz 2 BauGB -

#### Zuordnung von Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlittenweg“

Ein Flächenanteil von 360 qm der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in der Flur 22 wird der Kompensation von Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan „In der Beinde“ zugeordnet.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB und § 88 LBauO -

- a) **Dachneigung und Dacheindeckung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf max. 48°, die Kniestockhöhe (Drempel) 0,50 m nicht überschreiten. Bei den Nebenanlagen und Garagen darf die Dachneigung max. 30° nicht übersteigen; der Bau eines Kniestockes ist unzulässig. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.
- b) **Einfriedungen**  
Werden Vorgartenflächen eingefriedet, so muss diese Einfriedung eine Höhe von 1,20 m haben. Die Grundstücke entlang der B 48 sind lückenlos einzufrieden, wobei eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden darf. Auf den in der Planurkunde mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind Einfriedungen unzulässig.
- c) **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**  
Die unbebauten Flächen, bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen. Auf den in der Planurkunde mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind nur Bepflanzungen mit flachwurzelnden Gehölzen zulässig.

#### HINWEIS OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Das Gebiet ist „Grabungsschutzgebiet“, Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 DSCHPFG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSCHPFG).

### VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 19.12.2002  
Der Ortsbürgermeister  
*R. A. A.*

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 19.12.2002 in der Zeit vom 2.1.01.2003 bis einschließlich 2.1.02.2003 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister  
*R. A. A.*

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 15.05.2003 Gemeinderat als Sitzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister  
*R. A. A.*

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 11.07.2003.

Ausfertigungsvermerk:  
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Bretzenheim, 10.07.2003

Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
*R. A. A.*  
Ortsbürgermeister

