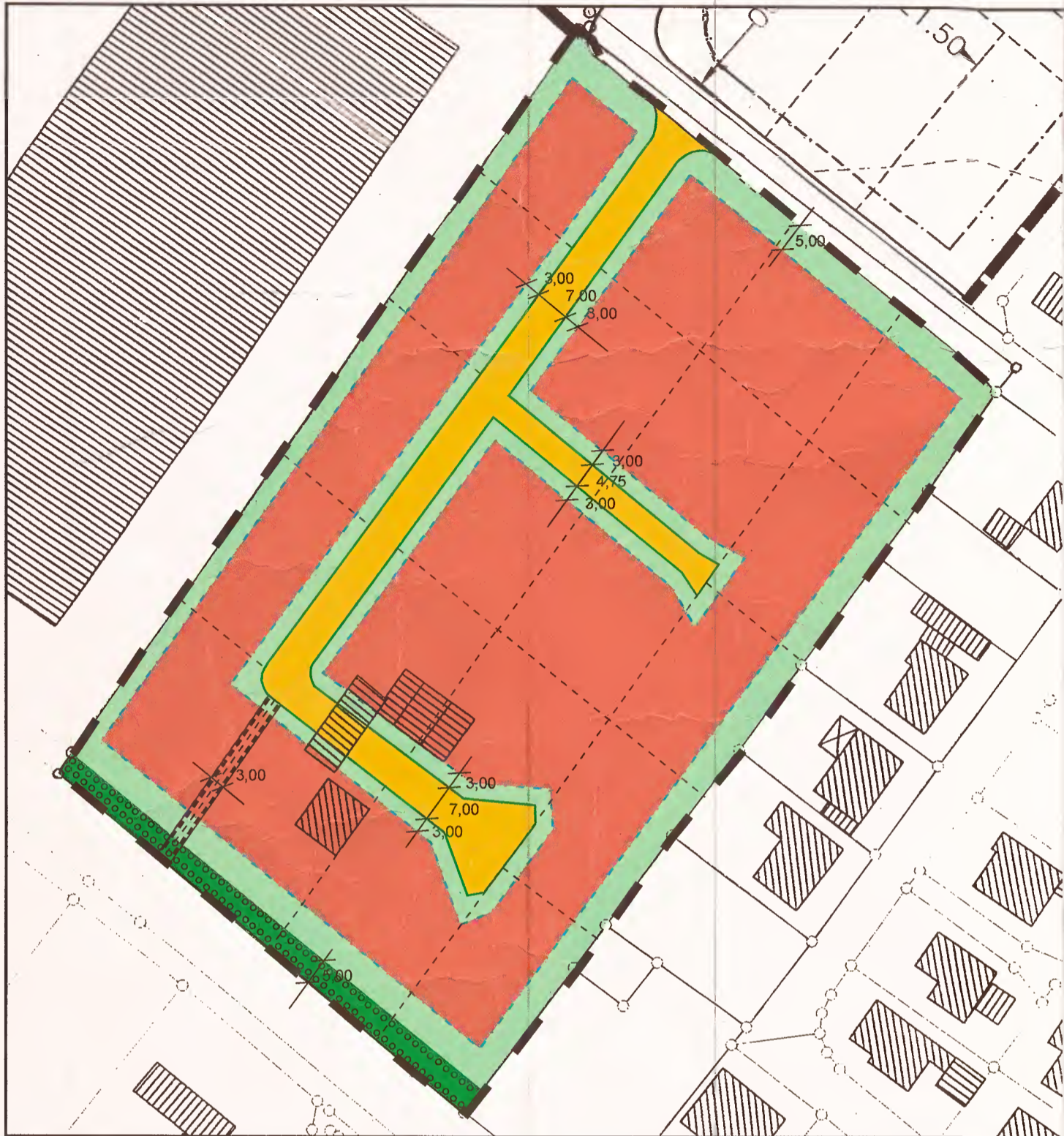


# Ortsgemeinde Bretzenheim "In den zehn Morgen"

## Bebauungsplanänderung

M. 1:1000



### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 13.03.2000  
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 25.10.2001 in der Sitzung vom 04.08.2002 bis einschließlich 04.08.2002 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 04.08.2002 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 10.05.2002

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

Ort, Datum Bretzenheim 08.05.2002

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 20 BauNVO			3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	GRZ	GFZ	Z	ED
<b>Allgem. Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO</b> Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 (nur die Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§ 1 (6) 1 BauNVO).	0,3	0,5	II	offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe festgelegt der baulichen Anlagen wird mit 0,50 m über der Straßenhöhe festgelegt. Gemeint ist dabei die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Höhe ist von der Mitte des Baugrundstückes gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) 6 BauGB

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig und bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB, § 12,14 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und gedachter Verlängerung der hinteren Baugrenze bei Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 20, 25 BauGB, § 86 LBauO

##### Private Baugrundstücke

- Notwendige Versiegelungen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u.ä. sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen bzw. mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Auf jedem Grundstück ist entlang einer Grundstücksgrenze eine geschlossene freiwachsende Gehölzpflanzung mit mindestens 3,00 m Breite anzulegen (Gehölzauswahl siehe Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- Auf jedem Grundstück ist je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist auf dem Grundstück frei wählbar (Gehölzauswahl siehe Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene freiwachsende Gehölzgruppen anzulegen (Gehölzauswahl siehe Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages).

Weitergehende Ausführungen sowie die Pflanzenliste können dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Die Pflanzenliste liegt zusätzlich der Begründung zum Bebauungsplan bei.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.M. § 86 LBauO

##### 1. Dachneigung und -form

Bei Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.

##### 2. Dacheindeckung

Es sind nur dunkelfarbige Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Begrünung der Dächer sowie Kollektoren und Solarzellen sind zulässig.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen, lebenden Hecken oder Mauern aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

##### 4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als gärtnerisch anzulegen.

#### Hinweise

- Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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 von 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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
- § 17 des Landespflegegesetzes (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-Immissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2111).

### PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 (7) BauGB, Anlage zur PLanZVO Nr. 15.13.
- WA** **Allgemeines Wohngebiet, (WA)**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO, Anlage zur PLanZVO Nr. 1.1.3.
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- GRZ** **Grundflächenzahl**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO, Anlage zur PLanZVO Nr. 2.5.
- GFZ** **Geschossflächenzahl**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO, Anlage zur PLanZVO Nr. 2.5.
- ED** **offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Anlage zur PLanZVO Nr. 3.1
- II** **Zahl der Vollgeschosse**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, Anlage zur PLanZVO Nr. 2.7.
- Baugrenze**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, Anlage zur PLanZVO Nr. 3.5.
- Straßenverkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, Anlage zur PLanZVO Nr. 6.1.
- Straßenbegrenzungslinie**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, Anlage zur PLanZVO Nr. 6.2.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Bretzenheim**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB, Anlage zur PLanZVO Nr. 15.5
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB, Anlage zur PLanZVO Nr. 13.2.1.

### PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Vermassung in Metern**