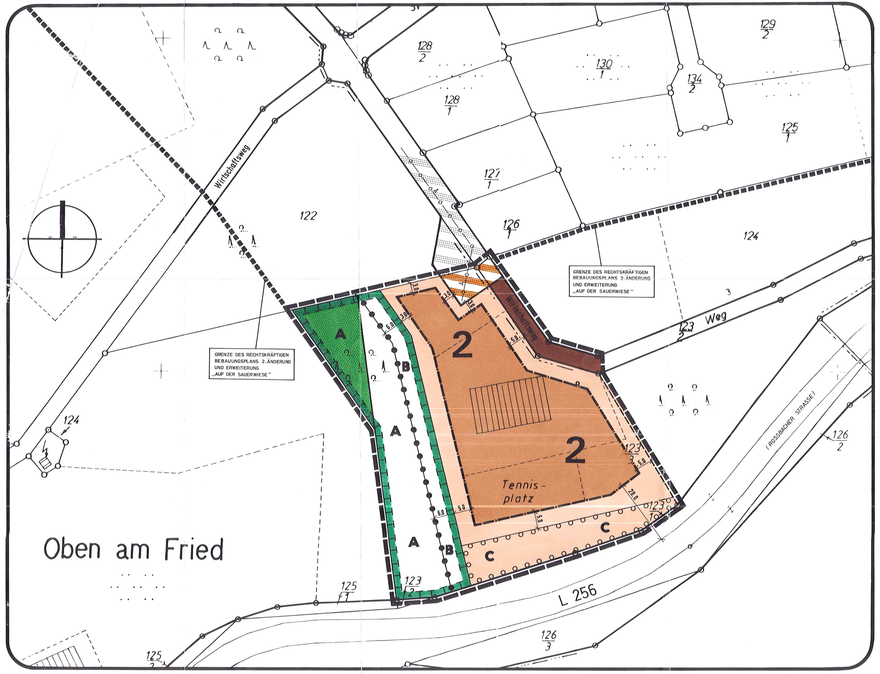
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AUF DER SAUERWIESE“ — ORTSGEMEINDE BREITSCHEID — M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

- MI = MISCHGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- (0,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- TH = 4,50 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (TRAUFHÖHE)
- FH = 11,50 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FIRSTHÖHE)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTMASS)
- O — OFFENE BAUWEISE
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ABWASSERLEITUNG
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- z.B. A — ORDNUNGSBEREICH FÜR DIE LANDSCHAFTSPLANUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 2 — GESCHOSSZIFFER
- WIRTSCHAFTSWEG
- FLURGRENZE

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im **Ordnungsbereich 1** des Bebauungsplans **“Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist im **Ordnungsbereichen 2** des Bebauungsplans **“Mischgebiet“ (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)

Im **Ordnungsbereich 1** des Bebauungsplans sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für **Gartenbaubetriebe** (Ziffer 4) sowie **Tankstellen** (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

Im **Ordnungsbereich 2** sind die gemäß § 6 (2) Ziff. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, **nicht** zulässig.

Im Ordnungsbereich 2 sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile **nicht** zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

Die Zahl **der Vollgeschosse** ist auf **zwei** als Höchstmaß begrenzt.

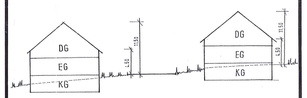
Die **Traufhöhe von 4,50 m** darf nicht überschritten werden. Als Maßbezugspunkt gilt:

a) Bei bergseitiger Erschließung ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche

b) Bei talseitiger Erschließung ab höchster angrenzender Geländeoberfläche.

c) Bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Erschließungsstraße ab Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

SCHNITT A-A'



Eine **Firsthöhe von 11,50 m** (Meßbezugspunkte siehe Traufhöhe) darf nicht überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das <----> Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen. Bei der Festsetzung der wahlweisen Hauptfirstrichtung ist zwischen den angegebenen Richtungen auszuwählen.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich sind **Garagen** und **Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

5.a FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von max. 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.

6. HÖHENLAGE DER BAULIKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EGF) darf bei Erschließung der Gebäude von der Bergseite her sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über die höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten, bergseitig angrenzenden natürlichen Gelände liegen. Bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Erschließungsstraße, gilt als Maßbezugspunkt die Oberkante der höchsten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

8. DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Dachform

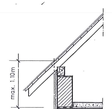
Es ist für **Hauptgebäude** nur das **geneigte Dach** in Form des Satel-, Walm- oder Krüppelwalmdachs zulässig.

Garagen sowie **bauliche Nebenanlagen** im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich in ihrer **Dachform frei**.

Dachneigung, Dachgliederung

Für **Hauptgebäude** ist eine **Dachneigung** von **30° bis 48°** festgesetzt.

Drempel bzw. Kniestock (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind im gesamten Geltungsbereich bis **maximal 1,10 m** erlaubt.



Dachaufbauten sind zulässig; die Summe der Gaubenlängen darf insgesamt 3/4 der Trauflänge nicht überschreiten.

9. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Einfriedungen entlang **öffentlicher Straßen und Wege** sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

10. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

11. ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25a BauGB)

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzende Arten sind den Listen in der Begründung zu entnehmen; diese Artenlisten werden hiermit zum Bestandteil der Festsetzungen erklärt. Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160/180 cm, für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß der DIN 18916 mit ein. Ausführungsdetails und Pflegehinweise sind der Begründung zu entnehmen.

12. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Ordnungsbereich A - Waldmantel

Im Ordnungsbereich A ist zur Entwicklung der Landschaft ein naturnaher Waldmantel aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Hierzu sind auf der dem Wald zugewandten Seite in einer Breite von umgemäßig etwa 6 m Bäume I. und II. Größenordnung zu pflanzen, auf einem daran anschließenden, ebenfalls unregelmäßig etwa 6 m breiten Streifen überwiegend Bäume II. Größenordnung und auf der dem Wald abgewandten Seite überwiegend Sträucher mit einzelnen eingesprengten Bäumen II. Größenordnung. Die Pflanzdichte hat je 100 m² mindestens drei Bäume I. Größenordnung, mindestens 4. Bäume II. Größenordnung und mindestens 20 Sträucher zu betragen. Die Pflanzabstände sollen für Bäume bei etwa 2 m und für Sträucher bei etwa 1 bis

TEXTFESTSETZUNGEN

Ordnungsbereich B - Waldsaum

Zum Aufbau eines natürlichen Waldrandes ist im Anschluß an den Waldmantel des Ordnungsbereichs A im Ordnungsbereich B ein Waldsaum anzulegen. Er ist durch freie Sukzession zu entwickeln und durch Mahd zweimal im Jahr extensiv zu pflegen.

Versickerung auf privaten Grundstücken

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen in Rasenmulden ausreichenden Volumens zu versickern. Empfohlende Größe bei 200 m² Versiegelung: ca. 6 m². Hinweise zur Anlage von Versickerungsmulden s. Begründung.

13. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Ordnungsbereich C - Randliche Eingrünung

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sind im Ordnungsbereich C heimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzung hat auf einem unregelmäßig mindestens etwa 4 m breiten Streifen zu erfolgen, dem nach außen ein etwa 2 m breiter Krautsaum vorgelagert ist. Auf dem 4 m breiten Streifen hat die Pflanzdichte je 100 m² mindestens 5 Bäume II. Größenordnung oder zwei Obstbaume-Hochstämme und 20 Sträucher zu betragen. Die Gehölze sind locker und gruppenartig zu pflanzen, um keinen starren Riegel aufzubauen. Bereits bestehende Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Die unterliegenden Flächen sind als extensive Wiesen zu pflegen.

Ordnungsbereich D - Durchgrünung des Plangebiets

Zur weiteren inneren Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sind im Ordnungsbereich D je 100 m² mindestens drei heimische standortgerechte Bäume II. Größenordnung oder zwei regionstypische Obstbaume-Hochstamm und mindestens 15 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets ist außen ein unregelmäßiger etwa 2 m breiter Krautsaum vorzulagern und extensiv zu pflegen. Bestehende Gehölze und Obstbäume sind zu erhalten und können angerechnet werden. Die unterliegenden Flächen sind als extensive Wiesen zu pflegen.

Ordnungsbereich E - Anlage eines Feldgehölzes

Die Gehölze sind stufig aufzubauen, wobei das Zentrum ausschließlich aus Bäumen bestehen soll. Um das Zentrum herum ist ein Bereich mit Buschholzarten und hochwachsenden Sträuchern anzulegen. Diesem vorgelagert werden niedrigere Sträucher. Die Pflanzweite für Bäume beträgt 5 m², die Pflanzweite für Sträucher beträgt 3 m². Den Abschluß des Feldgehölzes bildet ein umlaufender, 3 m breiter Krautsaum.

Anpflanzung auf privaten Grundstücken

Auf jedem neu zu bebauenden Grundstück, das nicht durch Pflanzgebieten betroffen ist, ist mindestens ein regionstypischer Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum zu pflanzen.

14. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die durch entsprechende Symbole im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Pro Grundstück darf lediglich eine Zufahrt von 3 m Breite angelegt werden, wobei keine Bäume mit einem Durchmesser von 30 cm oder mehr (gemessen in 1 m Höhe) gefällt werden dürfen.

Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung
Kaiserslautern, Nowak 13. Juli 2005

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katasternachweis

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO 90).

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baulandumlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.

Breitscheid, den .....

Dienstsiegel — Unterschrift

2 Änderungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 28.10.2003 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am 29.10.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Breitscheid, den 29.10.2003

Dienstsiegel — Ortsbürgermeister (Schulte)

3 Verfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am ..... vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die **Beteiligung der** von der Planung berührten **Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige **Beteiligung der Bürger** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 20.10.2003 und 28.10.2003.

Die öffentliche **Auslegung** des Bebauungsplan-Entwurfs, gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 20.10.2003 beschlossen.

Breitscheid, den 20.10.2003

Dienstsiegel — Ortsbürgermeister (Schulte)

4 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 31.10.2003 bis 01.12.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.10.2003 durch Aushang bzw. Veröffentlichung öffentlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Breitscheid, den 02.12.03

Dienstsiegel — Ortsbürgermeister (Schulte)

5 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Breitscheid, den 04.08.2005

Dienstsiegel — Ortsbürgermeister (Schulte)

6 Genehmigung

Dieser Bebauungsplan ist am 06.08.2005 gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom 05.08.05 mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden/den Bebauungsplan genehmige.

Breitscheid, den 05.08.05

Dienstsiegel — Ortsbürgermeister (Schulte)

7 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Inhalt der Ratsbeschlüsse übereinstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Breitscheid, den 09.09.05

Ortsbürgermeister (Schulte)

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens/Der Beschluß des Bebauungsplans ist am 09.09.05 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Breitscheid, den 09.09.05

Dienstsiegel — Ortsbürgermeister (Schulte)

8 Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Breitscheid, den 09.09.05

Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens/Der Beschluß des Bebauungsplans ist am 09.09.05 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Breitscheid, den 09.09.05

Dienstsiegel — Ortsbürgermeister (Schulte)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950) in der derzeit geltenden Fassung.**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.**
3. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.**
4. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.**
5. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit geltenden Fassung.**
6. **Landespflegegesetz (LPflG) vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.**
7. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.**

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl: 0,3	TH = max. 4,50 m; FH = max. 11,50 m; Geschossflächenzahl: (0,6)
Bauweise: o ED	Dachform: gen. Dächer 30° bis 48°

2

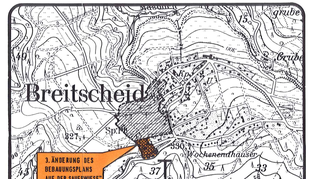
HINWEISE

Wichtiger Hinweis:

Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans, die sich auf die Ordnungsbereiche 2a und 2b beziehen werden mit der Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderungsplanung aufgehoben. Die Festsetzungen sind nachfolgend in der aktuellen und gültigen Form wiedergegeben.

Die Hinweise auf der Planurkunde des Ur-Bebauungsplans sind zu beachten!

ÜBERSICHT


Breitscheid
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AUF DER SAUERWIESE“
Bahnhofstraße
Bachstraße
Friedhof
Sportplatz
Kläranlage
Wasserbehälter
Kläranlage
Sportplatz
Friedhof
Wasserbehälter
Kläranlage
Sportplatz
Friedhof
Wasserbehälter
Kläranlage
Sportplatz
Friedhof