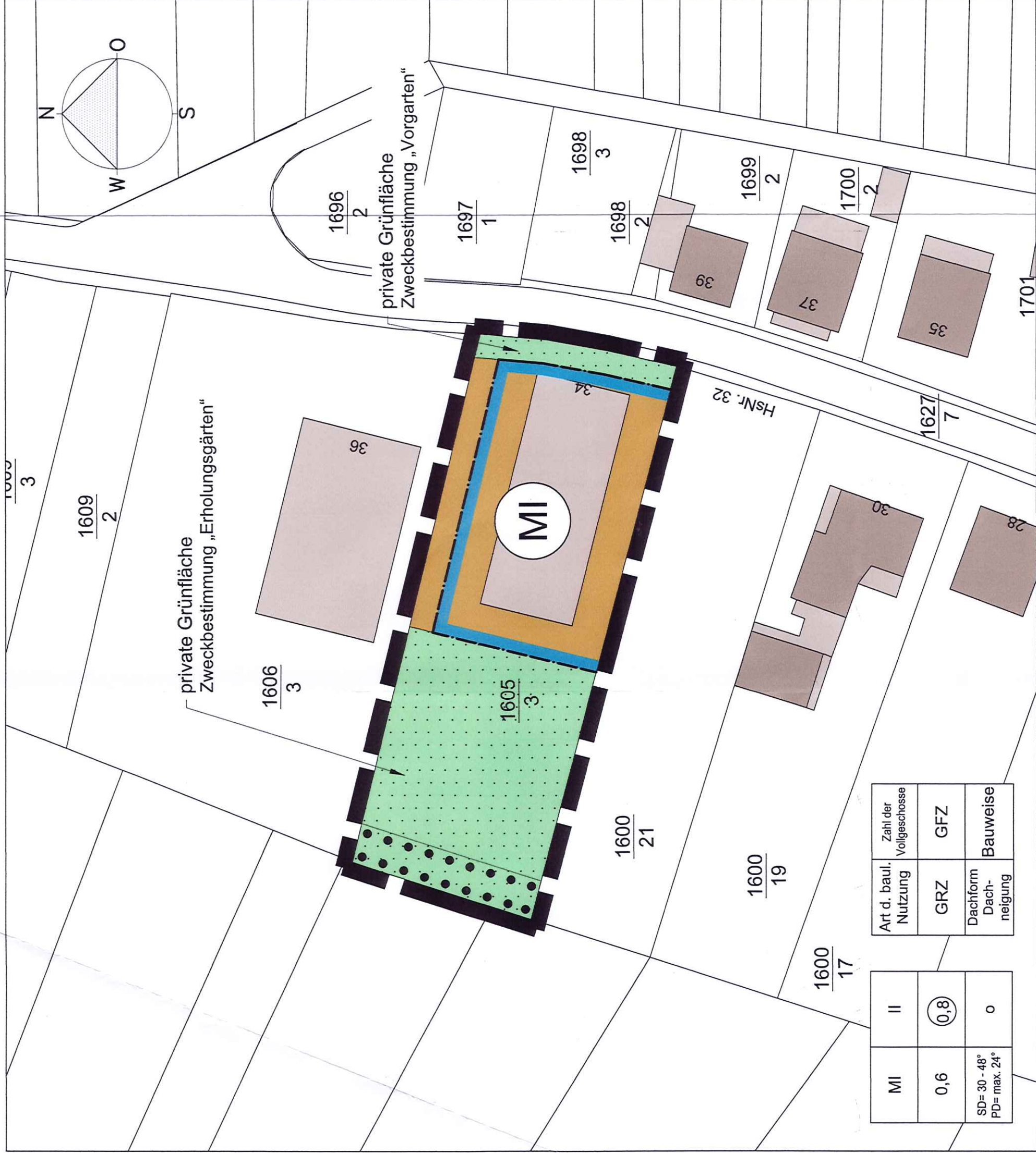


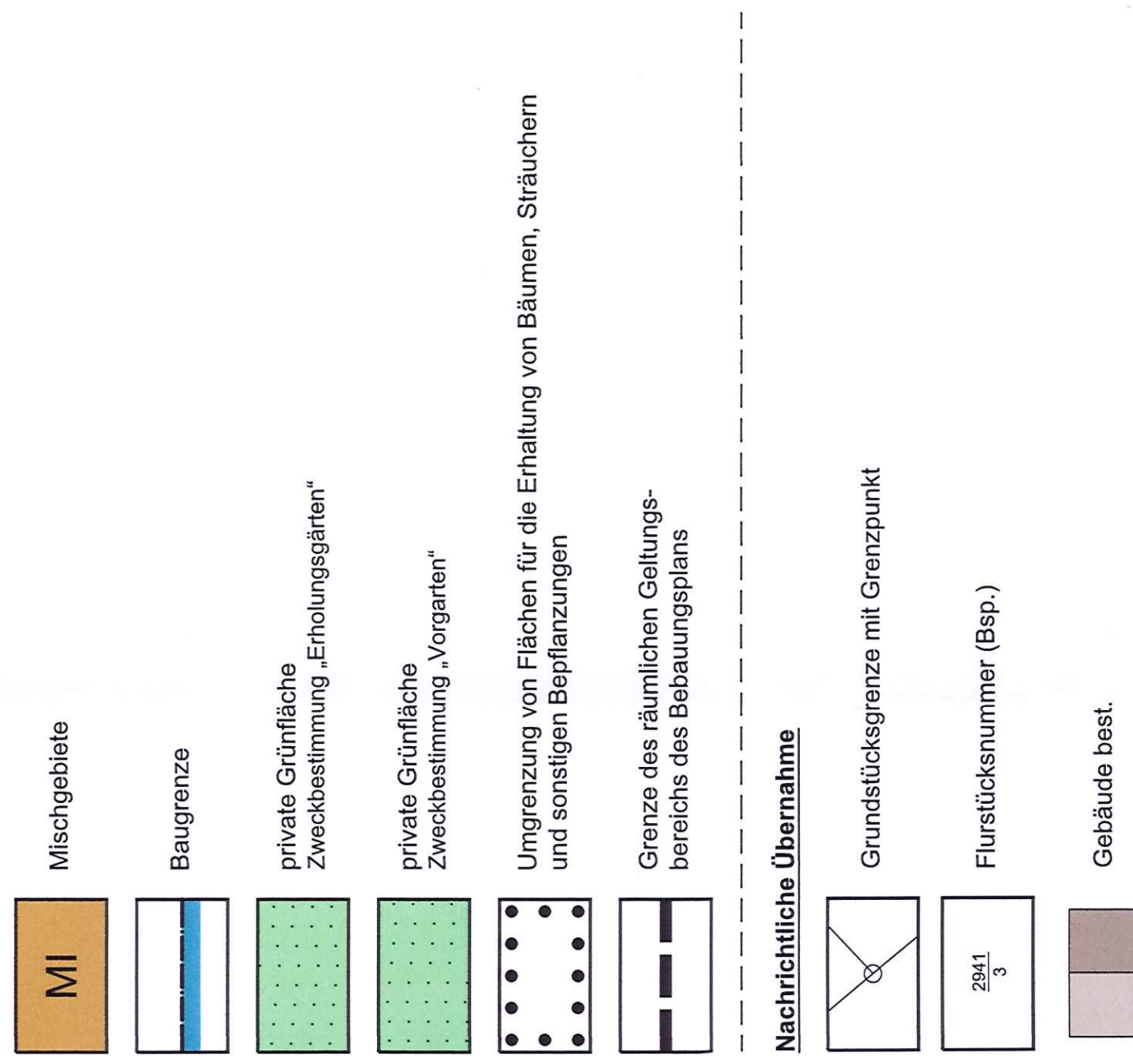
Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach

Bebauungsplan "Drotschenwoog" - 2. Änderung

Planzeichnung



Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

- # 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- ## 1.1 Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
Supermärkte und Verbrauchermärkte sind nicht zulässig.
- ## 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)
Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschollflächenzahl (GFZ) von 0,8.
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.
- ## 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
Festgesetzt wird die offene Bauweise.
Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.
- ## 1.4 Flächen für Nebenanlagen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Bereichen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
Nebenanlagen dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.
Durch die Grundlinien der Nebenanlagen sowie der Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu 20 von Hundert überschritten werden.
Von der stransseitigen Grundstücksgrenze müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- ## 1.5 Private Grünflächen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Festgesetzt werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Vorgarten“ und „Privater Erholungsgarten“.
Im „Vorgarten“ zulässig sind befestigte Zufahrten sowie Einfriedungen.
Weitere bauliche (Neben-)Anlagen sind nicht zulässig.
Gebäude bis zu 50 m² ohne Außenräume, Toiletten oder Feuerstellen; außerdem bauliche (Neben-)Anlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen.
Garagen und Carports sind im „Privaten Erholungsgarten“ nicht zulässig.
- ## 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.6.1 Erhaltungsebot für Anpflanzungen
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein 5 m breiter Streifen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die dortigen heimischen Baum- und Straucharten sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Arten der im Anhang dieser Begründung beigefügten Artenliste zu ersetzen.
- ## 1.6.2 Schutz von Waldrändern
- Offene Feuerstellen dürfen nur mit einer geeigneten Vorrichtung zum Schutz vor Funkenflug betrieben werden.
- ## 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Gefahrharm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- ## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- ### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauO Rheinland-Pfalz)
Im Mischgebiet zulässig sind Satteldächer und Putzdächer.
Bei Putzdächern ist eine Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 48 Grad zulässig.
Bei Putzdächern ist eine Dachneigung von höchstens 24 Grad zulässig.

Hinweise

Bestehende Festsetzungen im Bebauungsplan
Die im Bebauungsplan „Droischenwoog“¹⁰⁰ getroffenen Festsetzungen gelten auch für die vorliegende 2. Änderung, sofern sie nicht ausdrücklich geändert wurden.

asten

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionale Wasserwirtschafts- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren.

Landesarchäologie

- Die ausführenden Baufirmen sind nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) verpflichtet, die Ausführung der Bauarbeiten zu überwachen und zu steuern. Dies ist eine wesentliche Aufgabe der Bauleitung.
Der Auftraggeber hat die Aufgabe, die Ausführung der Bauarbeiten zu überwachen und zu steuern. Dies ist eine wesentliche Aufgabe der Bauleitung.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Bereichen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Nebenanlagen dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Durch die Grundflächen der Nebenanlagen sowie der Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu 20 von Hundert überschritten werden. Von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.5 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Festgesetzt werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Vorgarten“ und „Privater Erholungsgarten“.

Im „Privaten Erholungsgarten“ zuletzt

Zweck der Grünfläche dienen. Garagen und Carports sind im „Privaten Erholungsgarten“ nicht zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Erhaltungsgesamt für Anpflanzungen

1.6.2 Schutz vor Waldbränden

Offene Feuerstellen dürfen nur mit einer geeigneten Vorrichtung zum Schutz vor Funkenflug betrieben werden.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

Im Mischgebiet zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 48 Grad zulässig. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von höchstens 24 Grad zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 u. 2 BauGB)
Die Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach hat am 14.03.2019... das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Drotschenwoog“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 17.04.2019... öffentlich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach hat am 21.05.21, die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom 17.08. bis einschließlich 26.08. öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17.8.21... ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7.7.21... von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen ... Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am 24.8.21... geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 26.08.21... mitgeteilt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 24 GemO)
Die Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach hat am 20.09.2021 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach

.....
(Feyock, Ortsbürgermeister)

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach
Bruchweiler-Bärenbach, den 21.10.2023

(Fevock, Ortsbürgermeister)

Der Satzungsbeschluss der Ortschaftsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach wurde am 01.11.2023 öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

[illegible]

Übersichtskarte

