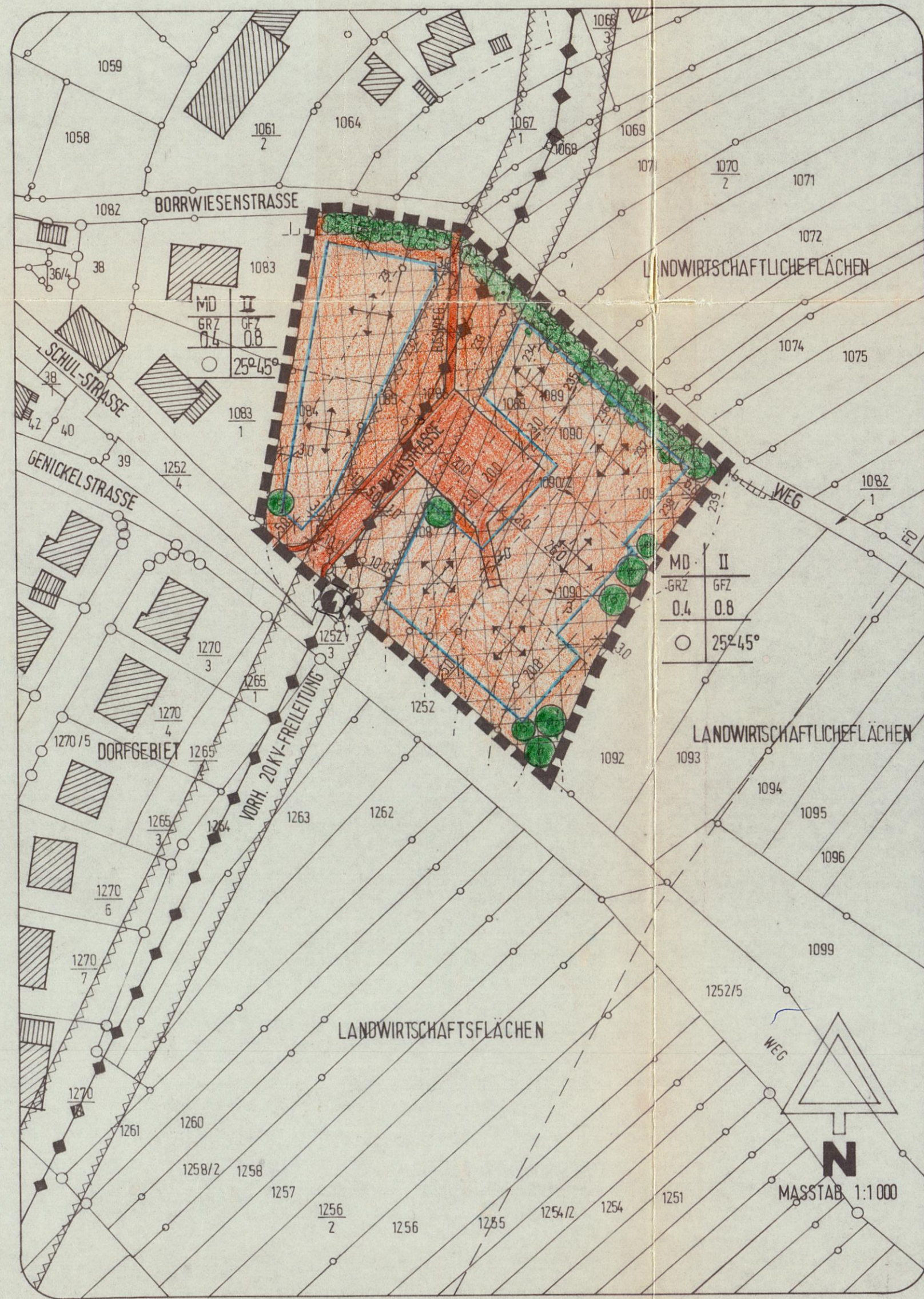


# GEMEINDE ALTENGLAN — ORTSTEIL MÜHLBACH

## BEBAUUNGSPLAN KOHLWEIDE M 1:1000



### ZEICHENERKLÄRUNG

- MD** DORFGEBIET (§ 5 (1) u. (2) BauNVO § 9 (1) Nr. 1 BBauG)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTSTRECKE) (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG UND § 16 (2) Nr. 3 UND 18 BauNVO i.V.m. § 2 (4) LBauO)
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG UND § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- 0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG UND § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 UND 20 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 220 BauNVO)
- 25°-45°** VORGESCHRIEBENE DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 123 (5) LBauO)
- BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG UND § 23 (1-3) BauNVO)
- GEHWEG (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
- FAHRBAHN (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
- GRENZE D. RÄUML. GELTUNGSBEREICHS D. BEB. PLANES (§ 9 (7) BBauG)
- ↔** STELLUNG DER BAUL. ANLAGE (FIRST- RICHTUNG) (§ 5 (1) Nr. 2 BBauG)
- FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNG (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)
- PFLANZGEBOT - EINZELBÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE UNVERBINDLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 20 KV OBERLEITUNGSLEITUNG (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)
- SCHUTZSTREIFEN (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)
- VORHANDENE TRAFOSTATION (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
- HÖHENLINIEN AUF NN BEZOGEN
- BEST. WOHNGEBÄUDE

AUFGESTELLT: ALTENGLAN, DEN 22.02.83  
 ENTWURF - PLANUNG:  
 H. HOFFMANN  
 ALTENGLAN  
 GEÄNDERT: 12.10.1983

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 u. 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz - BBauG - i.V. mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO -).
  - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
    - a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschlossen bis max. 30 m Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
    - 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
      - a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung - LBauO -).
      - b) Auf den im Abs. 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor dem Garagenraum ein Stauraum von mind. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung - GerVO -).
      - c) Ausnahmen vom Stauraum nach Abs. 1.2 b) können bei sehr schwierigen Gelände- verhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 u. 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GerVO).
  - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
    - a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen u. Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
    - b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptbaukörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).
  - 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
    - a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen, muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens baulicher Anlagen (DKFF,EG) mind. 0,00 m und darf höchstens 0,50 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
    - b) Bei den bergwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen darf DKFF,EG der baulichen Anlagen höchstens 0,50 m über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
    - c) Von den Festsetzungen der Punkte 1.4 a) und 1.4 b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen, Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
  - 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
    - a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 m<sup>2</sup> betragen.
    - 1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
      - a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie auf Grund § 71 LBauO u.a. Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherplatz).
      - b) Statt der Stellplätze nach Abs. 1.7 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Abs. 1.2 b) hergestellt wird (§§ 71 u. 13 LBauO u. § 2 Abs. 2 GerVO).
      - c) Stellplätze und Garagen sind nur in dem nach Abs. 1.7 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
  - 2.1 Dachformen
    - a) Die geplanten Hauptgebäude erhalten geneigte Dächer im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigung, Ausnahmen von Dachneigungen s. Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
    - b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.
  - 2.2 Dachneigungen
    - a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).
    - b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.
  - 2.3 Kniestöcke
    - a) Kniestöcke dürfen bei den vorgeschriebenen Dachneigungen die Höhe von 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußplatte, nicht überschreiten.

- 2.4 Dachaufbauten
  - a) Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.
- 2.5 Dachinspektion
  - a) Bei Dachinspektionen dürfen nur mit rot und braun getönten Materialien er- folgen.
- 2.6 Einfriedungen
  - a) Die Grundstücke können mit lebenden Zäunen oder Holzzäunen eingefriedet werden. Entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht, Stacheldraht und ähnlich störenden Material ist untersagt. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.
- 2.7 Pflanzgebot
  - a) Es sind nur einheimische Laub-, Nadelbäume und Gehölze anzupflanzen.
- 2.8 Die an der Vorgrenze des Plangebietes vorh. natürl. Hecke ist zu erhalten.

### VERFAHENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 4.7.11.1982 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 9.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.12.1982 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).  
 Von diesen Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 15.12.1982 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10.01.1983 mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 5.4.25.4.1983 in Form einer öffentlichen Sitzung durchgeführt (§ 2 Abs. 1, 2 und 3 BBauG).
5. Der Gemeinderat hat am 23.1.1984 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG).  
 Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 23.1.1984 (Arbeitsstag) bis einschließlich 27.1.1984 (Arbeitsstag) öffentlich auszu- legen (§ 2 Abs. 6 Satz 2 BBauG).  
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.1984 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 6 Satz 2 BBauG).  
 Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.1984 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 Abs. 6 Satz 3 BBauG).  
 Während der Auslegung gingen KEINE Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 11.02.1984 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.02.1984 mitgeteilt (§ 2 Abs. 6 Satz 4 BBauG).
6. Der Gemeinderat hat am 11.02.1984 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG i.V.m. § 123 Abs. 5 LBauO).
7. Genehmigungsvermerk für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz und für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach der Landesbauordnung (§ 11 BBauG i.V.m. § 123 Abs. 5 LBauO und § 147 Abs. 3 BBauG).  
 Altenglan, den 27. APRIL 1984  
 (RS) - Ortsbürgermeister
8. Die Genehmigung wurde ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).  
 Der Gemeinderat hat am 18. Juli 1985 die durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes angeordnete Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBauG i.V.m. §§ 11 und 6 Nr. 3 BBauG).
9. Die Genehmigungen dieses Bebauungsplanes wurden am 18. Juli 1985 öffentlich bekanntgemacht (§ 12 Abs. 1 und 2 BBauG i.V.m. § 123 Abs. 5 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschl. den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich bekanntgemacht (§ 12 Satz 3 BBauG).  
 Altenglan, den 19. Juli 1985  
 Ortsbürgermeister
10. Die Übereinstimmung dieses Planes mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt.  
 Altenglan, den 19. Juli 1985  
 Ortsbürgermeister