



Ortsgemeinde Altenglan

**Bebauungsplan 1. Änderung „Oberm Langgarten“ in Altenglan
Ortsteil Mühlbach**

Bestandteile:

- Planzeichnung**
- Begründung**
- Textliche Festsetzungen**
- Verfahrensvermerke**

B e g r ü n d u n g

➤ **Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Oberm Langgarten“ ist seit dem 27.01.1999 rechtskräftig. Er entspricht nicht mehr in vollem Umfange den Anforderungen, die die Rechtsprechung zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften entwickelt hat. Außerdem sollen die Möglichkeiten von energiesparendem Bauen verbessert werden.

Die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, daher erfolgt die Änderung im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**. Auch wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

➤ **Planziel**

Um der aktuellen Rechtsprechung zu den Gestaltungsvorschriften, den geänderten Anforderungen an ein modernes Bauen (Niedrigenergiehäuser) Rechnung zu tragen und eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung der Wohnhäuser zu ermöglichen, sollen die textlichen Festsetzungen geändert werden.

Die Baugrenze wird geringfügig verändert, um das Bauhindernis des Schutzstreifens für die nicht mehr aktive Kraftstoffleitung zu beseitigen.

➤ **Grünordnung**

Die beabsichtigte Änderung hat keinen Einfluss auf die landespflegerischen Aussagen. Die landespflegerischen Festsetzungen gelten unverändert fort.

➤ **Erschließung**

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan ausgewiesen.

➤ **Kosten der Erschließung**

Die vereinfachte Änderung hat keine Auswirkung auf den Erschließungsaufwand.

➤ **Ordnung des Grund und Bodens**

Die Änderung berührt Belange der Bodenordnung nicht. Die Bodenordnung ist abgeschlossen.

➤ **Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der Träger öffentlicher Belange**

Die Änderungen berühren lediglich die Baugrundstücke des Bebauungsplanes. Die betroffene Öffentlichkeit wird durch Offenlage der Planung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus werden folgende Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Kreisverwaltung, Untere Landespflegebehörde

Kreisverwaltung, Bauen und Umwelt

Altenglan, den 30. Mai 2006

Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Ziffern 1.1 bis 1.10 und Ziffern 2.1 bis 2.5 werden wie folgt neu gefasst:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 5 BauNVO).

Zulässig sind lt. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundfläche, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls als zulässige Höchstgrenze in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe im Plan festgesetzt.

Die max. Gebäudehöhe wird auf die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße (Hausmitte) bezogen und jeweils tal- und bergseitige Bebauung festgesetzt.

	Höchstgrenzen
Vollgeschosse	II mit Höhenbegrenzung
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Max. Gebäudehöhe	7,0 m talseitig 10,0 m bergseitig

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff 4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Stellplätze und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff 11 BauGB)

Straßen und Wege werden lt. Plan erstellt und als Mischfläche ausgebaut.

1.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziff 14 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind südöstlich und nordwestlich des Plangebietes Flächen ausgewiesen, die sowohl der Bepflanzung als auch der Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, so dass die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer im Trennsystem erfolgen kann, wobei das Schmutzwasser in Rohrlei-

tungen und das Regenwasser in naturnahen, offenen Systemen wie Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolenrohrsystemen zu einem zentralen Speicher abgeleitet wird, von wo es als Brauchwasser zu Verfügung steht.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)

Im Planbereich verlaufen eine 20 KV-Freileitung und eine unterirdische Kraftstoffleitung. Die Leitungen sind mit ihrem jeweiligen Schutzbereich im Plan dargestellt.

1.8 Öffentliche und private Grün- und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 und § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grün- und Wasserflächen werden lt. Plan angeordnet.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abböschungen und Aufschüttungen des Geländes erforderlich. Stützmauern oder Böschungsbefestigungen sind nicht vorgesehen. Die geplanten Böschungen tangieren nicht nur den öffentlichen Bereich, sondern auch die künftigen privaten Baugrundstücke. Der ungefähre Verlauf der Böschungen ist im Bebauungsplan dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

2.1 Dachform

Als Dachform sind Sattel-, Pult-, Tonnen-, Walm- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude, sowie Flach- und Pultdächer für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 21° bis 49° auszuführen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht bindend.

2.3 Dacheindeckung

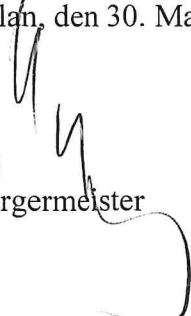
Außer weichen Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind alle Arten von Dacheindeckungen zulässig. Stark reflektierende und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Solardächer und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Hecken, Sträuchern oder Trockenmauern bis zu einer max. Höhe von 1,9 m zulässig. Auch sind Holz- und Drahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,90 m zulässig, wobei die Sockelmauer 1,00 m nicht übersteigen darf. Unzulässig sind massive Mauern mit Streifenfundamenten und Einfriedungen jeglicher Art zwischen Straße und Gebäudevorderkante.

Altenglan, den 30. Mai 2006

(Haag)
Ortsbürgermeister



Verfahrensvermerke

- Der Ortsgemeinderat hat am 05.04.2006 die Aufstellung des Änderungsplanes beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 13.04.2006 von der Änderung unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit gegeben bis zum 19.05.2006 eine Stellungnahme abzugeben (§ 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB).
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2006 von der Änderung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben bis zum 12.05.2006 eine Stellungnahme abzugeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Die betroffene Öffentlichkeit hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Über die Bedenken hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 29. Mai 2006 beraten und entschieden.
- Anregungen von Trägern öffentlicher Belange lagen keine vor.
- Der Ortsgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 29. Mai 2006 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB und § 88 LBauO). Die Begründung wurde gebilligt.

Altenglan, den 30. Mai 2006

Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan 1. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Oberm Langgarten“ wird hiermit ausgefertigt.

Altenglan, den 30. Mai 2006

Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Der Änderungsplan wurde am08.06.2006..... öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Altenglan, den 09.06.2006

Ortsbürgermeister