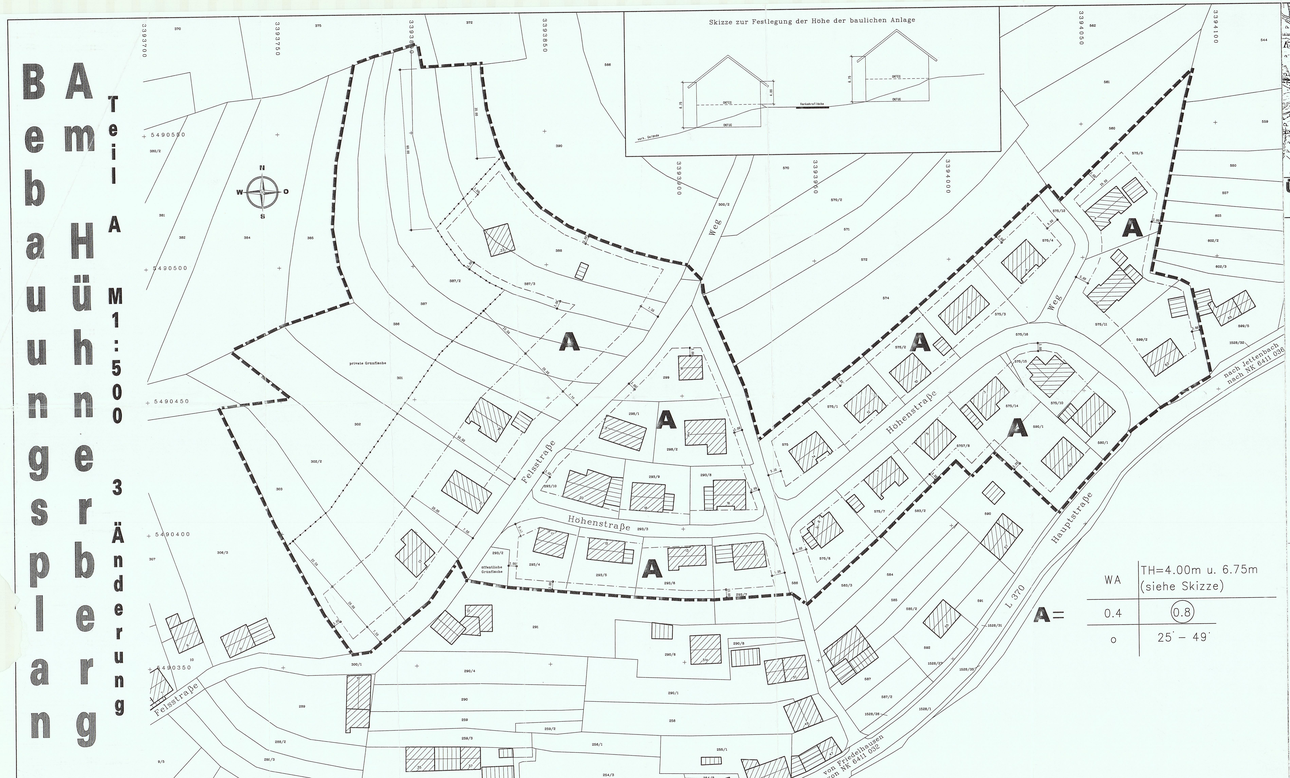
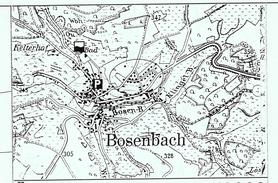
Bebauungsplan Am Hühnerberg

Teil A

M 1:500

3 Änderung





Übersichtslageplan 1: 10000

Plangebiet

Planzeichen

PlanzV 90
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

(0.8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — 0,4 — Grundflächenzahl

TH 4,00 — Höhe der baulichen Anlagen als Traufhöhe über Gehweg

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

△ — nur Doppelhäuser zulässig

△ — nur Einzelhäuser zulässig

△ — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze — Baulinie

Verkehrsflachen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenflächen

Grunflachen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorhandenes Gebäude

Nutzungsschablone

Baugebiet	Art der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
  Zulässig sind lt. § 4 Abs. 2 BauNVO:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

  Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

  Nicht zugelassen werden gem. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO:
  - Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.
Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe als maximale Traufhöhe ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (EG) bzw. Untergeschosses (UG) des Gebäudes (s. hierzu Skizze im Plantell). Für Neubauten wird die Bezugshöhe auf die angrenzende Verkehrsfläche zulässig 0,5 m festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte als Höchstmaß.

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8
- Höhe der baulichen Anlagen : 6,75 m von OKF UG
  4,00 m von OKF EG

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stauraum vor den Garagen muß mindestens 5,00 m betragen. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen.

1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßen und Wege werden lt. Plan festgesetzt.

1.7 Öffentliche und private Grün- und Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden lt. Plan angeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 98 LBauO)

2.1. Dachform

Für Haupt- und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 qm sind als Dachformen Satter-, Zelt-, Pult- und Walmdächer zulässig. Ausgenommen davon sind vorhandene Gebäude.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 25° - 49° zugelassen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen, Carports, Nebenanlagen und bestehende Gebäude nicht bindend.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben u.ä. sind zugelassen. Die Dachaufbauten müssen bei Satteldächern oder davon abgeleiteten Formen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Giebelgiebelmauen einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf an keiner Stelle den First überragen und die max. Länge der Dachaufbauten wird auf 4,0 m begrenzt. Weiterhin darf die Traufe durch die Anordnung der Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

2.4 Außenwandflächen

Unverputzte Mauerwerksweise sind nicht gestattet. Holzhäuser sind zulässig. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz oder Naturstein hergestellt sind, sind mit einem hellen Verputz bzw. Anstrich zu versehen.

Teil C

3. Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

3.1 Allgemeines

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Am Hühnerberg" in der Ortsgemeinde Bosenbach datiert aus dem Jahre 1969. Im April 1970 wurde ein Bescluß zur Aufstellung und 1. Änderung gefaßt. Eine weitere Änderung erfolgte nach einem Beschluß vom April 1980. Die vorliegende 3. Änderung beinhaltet den ursprünglichen Planbereich in unveränderter Form. Der geänderte Bebauungsplan enthält die notwendigen rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrand von Bosenbach oberhalb der L 370. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Hühnerberg" umfaßt ein ca. 4,1 ha großes Gebiet, das bereits bis zu 90 % bebaut ist. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen der 3. Änderung nicht geändert. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

3.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Der Planbereich ist im rechtsgültigen und fortgeschriebenen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Planungsziele

Die Ortsgemeinde Bosenbach beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hühnerberg", die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß kostengünstiger Wohnraum durch Dachausbau entstehen kann.

3.5 Städtebauliche Konzeption

Für den gesamten Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die maximale Traufhöhen festgelegt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8. Die maximalen Traufhöhen wurden mit 4,0 m gemessen von Oberkante Fußboden Erdgeschoß oder 6,75 m gemessen von Oberkante Fußboden Untergeschoß festgelegt. Dadurch ist es möglich, den Dachraum mit Kniestock zu nutzen. Weiterhin werden Dachaufbauten zugelassen. Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ohne Veränderung aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen übernommen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden auf das notwendige Maß reduziert; im Textl- und Plantell des Bebauungsplanes sind alle weiteren planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen getroffen.

3.6 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert und erfolgt über die "Feld- und Höhenstraße" an die "Hauptstraße" L 370.

3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen.

3.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 4,1 ha, die sich wie folgt verteilen:

Straßen und Wege	:	ca. 0,4 ha	(10,0 %)
Allg. Wohngebiet	:	ca. 2,8 ha	(68,0 %)
Grünflächen	:	ca. 0,9 ha	(22,0 %)
		ca. 4,1 qm	(100,0 %)

Es sind ca. 33 Bauflächen vorhanden, die zu 90 % bebaut sind. Die mittlere Baudichte beträgt ca. 850 qm.

3.9 Grünordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der rechtskräftigen Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geplant.

3.10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
  (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
  (BGBl. S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
  in der Fassung vom 18. Dez. 1990
  (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
  in der Fassung vom 08. März 1995
  (GVBl. S. 19)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 06.07.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger der öffentlicher Belange sind und deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 30.10.97 an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.11.97 in Form einer Einwohnerversammlung.

Der Gemeinderat hat am 19.01.99 über die im Rahmen der Trägeranhörung und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und entschieden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 4.2.99 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am 19.01.99 die Annahme und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit den begleitenden- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung, sowie dem landespflegerischen Begleitplan hat in der Zeit vom 22.02.99 bis 22.03.99 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.02.99 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 2.2.99 von der Auslegung unterrichtet.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ——— geprüft (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden.
Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ——— mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 24.05.99 ——— diesen Bebauungsplan mit den bauplanungs- und landespflegerischen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung (§ 98 LBauO).

Ausfertigung:

Bosenbach, den 17.06.1999

Ortsgemeinde Bosenbach
Der Ortsbürgermeister Reis

Der Satzungsbeschluß wurde am 18.06.99 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Bosenbach, den 20.06.99

Ortsgemeinde Bosenbach
Der Ortsbürgermeister Reis

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Bosenbach, den 20.06.99

Ortsgemeinde Bosenbach
Der Ortsbürgermeister Reis

~~Der Bebauungsplan wurde am ——— der Kreisverwaltung ——— angezeigt (§10(2)BauGB).~~

~~Vermerk der Kreisverwaltung~~

~~Mitteilungen~~

Ortsgemeinde Bosenbach

Bebauungsplan "Am Hühnerberg" 3. Änderung in der Ortsgemeinde Bosenbach M 1:500

Aufstellung und Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Grundriß, Farbe, Schrift und Text mit dem Inhalt des Beschlusses des Gemeinderates vom übereinstimmt und daß die Rechtsvorschriften eingehalten worden sind. Es wird beurkundet, daß der Bebauungsplan rechtsgültig ist.

Bosenbach, den 17.6.99

Ortsgemeinde Bosenbach
Der Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Martin
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Staatlich anerkannter Landschaftsarchitekt
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Immissionsschutz
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Altlasten
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schadstoffe in Gebäuden
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schimmelpilzbelastungen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Gebäudeenergieberatung
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Wärmeschutz
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schallschutz
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schwingungsimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Erschütterungsimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Geruchsimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Lichtimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Wärmeimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Luftimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Wasserimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Bodenimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Erschütterungsimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Geruchsimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Lichtimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Wärmeimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Luftimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Wasserimmissionen
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Bodenimmissionen

Dipl.-Ing. (FH) Martin

Bearbeitungsnummer: 500

Gr. 17.06.1999 Datei: 1.16 ak