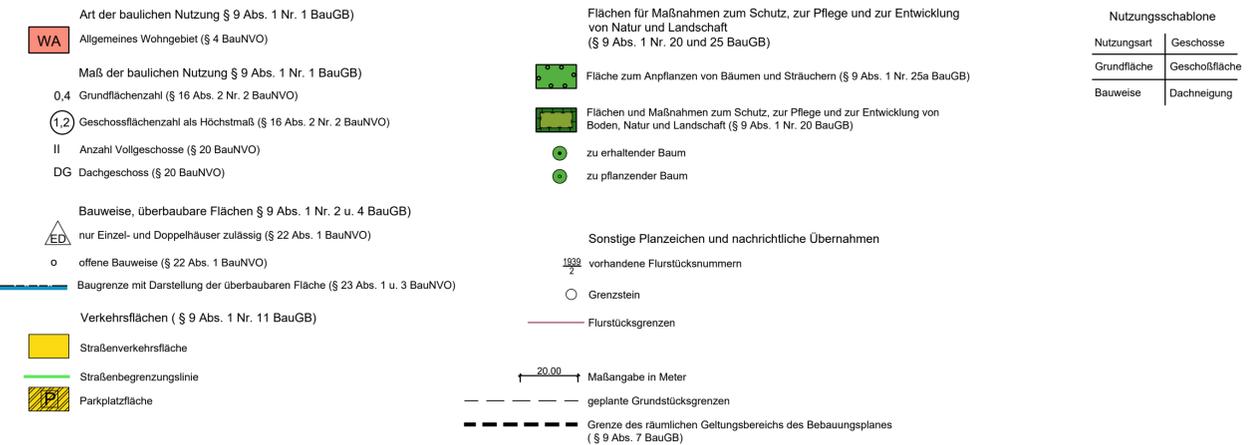


Änderungsplan II zum Bebauungsplan "Am Dörrenbacher Wald, Teil B" mit Erweiterung



Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO**
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, sind zulässig
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5, sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO** sind eingeschossig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
 - Im gesamten räumlichen Geltungsbereich** wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)
 - Im gesamten räumlichen Geltungsbereich** wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf II+D festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich ist die offene Bauweise zulässig, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
 - Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die Festsetzung zur Firstrichtung wird aufgehoben.
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)**
 - Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken muss die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen (OKKF-EG) mindestens 0,20 m und darf höchstens 1,00 m über Oberkante Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
 - Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken darf OKKF-EG der baulichen Anlagen höchstens 0,50 m über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
 - Von den Festsetzungen der Punkte 1.4.1 und 1.4.2 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauGB ausgenommen.
 - Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Um den Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft fließend zu gestalten sowie der weitgehenden Erhaltung der bestehenden Ökosysteme Rechnung zu tragen, sind die entsprechenden dargestellten Randbereiche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine potentielle Pflanzenauswahl kann der beiliegenden Pflanzenliste entnommen werden.
 - Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ersatzmaßnahmen (vgl. Teilbebauungsplan B) notwendig. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden gemäß den Baugrundstücken zu 76 v. H. zugeordnet. 24 v. H. der Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf die Erschließungsanlagen.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 - Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlage sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) und Abgrabungen (Straßeneinschnitt). Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum anstehenden Gelände betragen 0 bis max. 1,20 m, sodass horizontale Böschungsanteile bei einer Neigung von 1:1,5 in einer Breite von 0 bis max. 1,80 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen werden ebenso wie die erforderlichen Fundamente der Straßenrandbefestigung auf den Baugrundstücken hergestellt.

Textliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 Abs. 1 Landesbauordnung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Dachformen und Dachneigungen**
 - Innerhalb des Geltungsbereichs sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, angelehnte und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, angelehnte und gegeneinander versetzte Pultdächer beträgt 20° bis 50°. Flachdächer sind mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Dachaufbauten**
 - Zur Belichtung des Dachgeschosses sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Giebel- und Schleppgauben sowie kleinflächige Dachliegefenster (0,40 – 0,50 m²) zulässig, die sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.
 - Dacheindeckungen**
 - Die Materialien zur Dacheindeckung sind freigestellt. Grell leuchtende Farben sind bei der Dachgestaltung nicht zulässig.
 - Kniestöcke**
 - Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 20° – 50° eine Höhe von 0,50 m und darüber eine Höhe von 0,75 m, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Fußplatte nicht überschreiten. Die Fußplatte darf nicht dicker als statisch bzw. konstruktiv erforderlich sein.
 - Außenwände**
 - Für die Gestaltung der Außenwände sind erdfarbene Putze von weiß bis Ocker und unglasierte Klinker zulässig. Die Gebäude können teilflächig mit Holz oder anderen umweltfreundlichen Materialien verkleidet werden. Im Sockelbereich können Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichem Material und unglasierten Klinkern vorgenommen werden. Kunststoffmaterialien sind generell verboten.
 - Einfriedungen**
 - Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten dürfen nur Einfriedungen mit Heckenpflanzungen und Holzäunen bis 1,00 m Höhe errichtet werden. In Kombination mit Stützmauern ist die Gesamthöhe der Einfriedungen (Stützmauer plus darauf aufgestellter Zaun) ebenfalls auf 1,00 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Straßenoberkante der Planstraße. Zäune sollten mindestens 10 cm vom Boden abgesetzt sein
 - Stützmauern**
 - Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Auf den unbebauten Verkehrsflächen und unversiegelten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Anlehnung an die Angaben im Grünordnungsplan anzupflanzen. Grundstücksflächen, die ungenutzt, nicht überbaut und auch nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind vollflächig zu begrünen. Flächenhafte Kies-, Stein-, Split- oder Schottergärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - Auffüllungen**
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind hangseitige Auffüllungen nur in einer Höhe von max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
 - Fassadengestaltung**
 - Fassadenbegrünungen sind zulässig. Es wird empfohlen Fassaden mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m freie Wandfläche kann eine Kletterpflanze gesetzt werden.
 - Dachbegrünung**
 - Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude. Die durchwurzelbare Substratdicke sollte mindestens 10 cm betragen. Auf Dächern, die zur Nutzung von Sonnenenergie herangezogen werden sollen, können Kombisysteme aus Dachbegrünung und Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.
 - Hinweise ohne Festsetzungscharakter**
 - Starkregen**
Für dem Straßenkörper zugewandten Gebäudeöffnungen, die niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen, sind Schutzmaßnahmen (Dammblech, Sandsäcke, Geländemodellierung, etc.) gegen zufließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall zu empfehlen.

Verfahrensvermerke

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am
 - Beschluss über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB am
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
 - Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom mit Frist bis
 - Beschlussfassung über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB) am
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
 - Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mit Frist vom bis
 - Beschlussfassung über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB) am
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
 - Ausfertigungsvermerk
- Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen. Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Stadtrates überein.
- Breitenbach, den
- (Johannes Roth)
Ortsbürgermeister
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
- Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
- Breitenbach, den
- (Johannes Roth)
Ortsbürgermeister

INGENIEURBÜRO DILGER

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ingenieurbüro Dilger GmbH
GewerbePark "Neudahn 3" | 66994 Dahn
Telefon (06391) 911-0 | Fax (06391) 911-150
E-Mail: poststelle@ingenieurbuero-dilger.de
www.ingenieurbuero-dilger.de

- Abwasserentsorgung
- Wasserversorgung
- Konstruktiver Ingenieurbau
- Straßenplanung
- Bauwerks- u. Kanalarbeiten
- Sport- und Freizeitanlagen
- Baulandplanung

Auftraggeber: **Ortsgemeinde Breitenbach**

Maßnahme:	Änderungsplan II zum Bebauungsplan "Am Dörrenbacher Wald, Teil B" mit Erweiterung		
Darstellung:	bearbeitet:	Mai 2025	Leßmeister
	gezeichnet:	Mai 2025	Leßmeister

Datum: den

Zeichen:

Bauherr:

Planzeichnung:

Maßstab: 1 : 1000 Format: 0.950m x 0.530m = 0.50m²

Prüfvermerke:

Hinweis zum Datenschut: Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberrecht gem. DIN ISO 16116. Vervielfältigung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung des Ingenieurbüro Dilger GmbH.