Satzung

der Ortsgemeinde Bruchhausen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „BRUCHHAUSEN“

Aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des § 86 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19), der Vorschriften des Landepflegegesetzes in der Fassung vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70) und des § 24 Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat der Ortsgemeinderat Bruchhausen am 07.12.1995 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "BRUCHHAUSEN" folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemarkung Bruchhausen
Flur 7
Flurstücke Nr.: 33 (teilw.) und 34 (teilw.)

Der genaue Planbereich ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Kopie des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile der Satzung sind die Bebauungsplanurkunde und die textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit Bekanntmachung nach Maßgabe des § 12 Baugesetzbuch rechtsverbindlich.

Bruchhausen, den 12.11.1996
Ortsgemeinde Bruchhausen

Lindlohr
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde 2 Bruchhausen

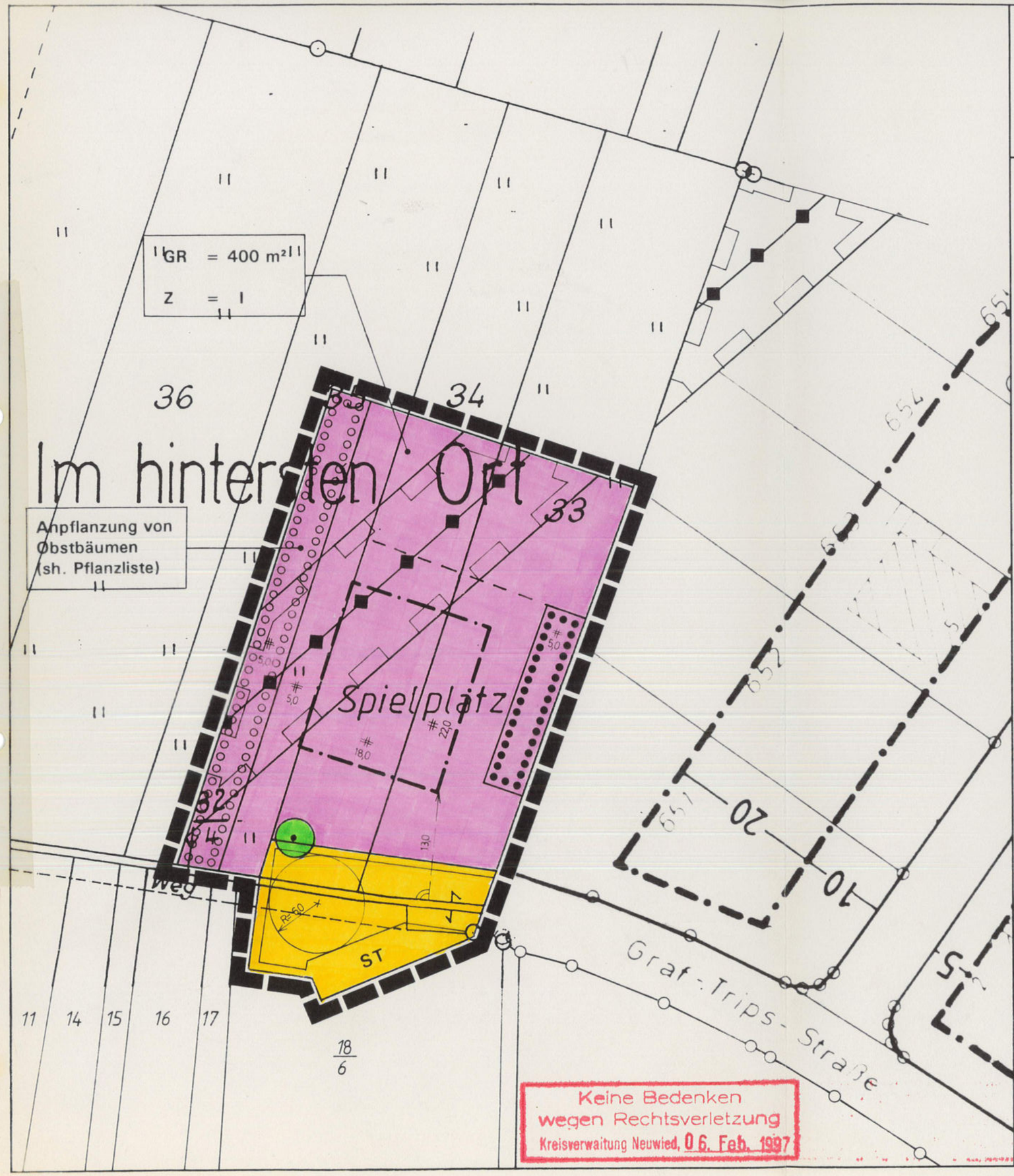
Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Bruchhausen, den 25. Feb. 97
Ortsgemeinde Bruchhausen

Lindlohr
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde 2 Bruchhausen

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 06. Feb. 1997

BEBAUUNGSPLAN
BRUCHHAUSEN
- 1. FORTSCHREIBUNG -
ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
VBG. UNKEL, GEMARKUNG BRUCHHAUSEN, FLUR 7



Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 06. Feb. 1997

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 a BauNVO)

GR Grundfläche

Z Zahl der Vollgeschosse

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf; Kindergarten

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Versorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen (sh. Text)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anerkennung
Entwurf anerkannt am 16.03.95
Bruchhausen, den 12. Nov. 96
Ortsbürgermeister

Öffenlegung
öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.08.95 bis 30.09.95
Bruchhausen, den 12. Nov. 96
Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluß am 07.12.95
beschlossen als Satzung gem. § 10 BauGB
Bruchhausen, den 12. Nov. 96
Ortsbürgermeister

Anzeige
Dieser Bebauungsplan ist am 12. Nov. 96 der Kreisverwaltung Neuwied gem. § 11 (3) BauGB angezeigt worden.
Das Anzeigeverfahren ist vor Fristablauf am _____ beendet worden.
Das Anzeigeverfahren ist vor Fristablauf durch Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften am 14. Feb. 97 beendet worden
Bruchhausen, den 25. Feb. 97
Ortsbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplanes
ausgefertigt
Bruchhausen, den 25. Feb. 97
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung
Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 06. März 97 kraftgesetzt
Bruchhausen, den 07. März 97
Ortsbürgermeister

Plangrundlage
Die Darstellung der Planunterlage stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 23.8.1995 überein.
Neuwied, den 23.8.1995
Katasteramt Neuwied
im Auftrag

planungsbüro jungheim
architektur
stadtplanung
verkehrsberuhigung

BAD HONNEF, IM NOVEMBER 1994

M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"BRUCHHAUSEN"
- 1. FORTSCHREIBUNG -
ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
GEMARKUNG BRUCHHAUSEN, FLUR 7

- E N T W U R F -

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26.01.1990 (BGBl. I, Nr. 3, S. 133).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).

4. Landesbauordnung für Rhld.-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) in der derzeit geltenden Fassung.

5. Gemeindeordnung für Rhld.-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.

6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPflG-) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), geändert am 27.03.1987 als Erstes Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes.

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG-) vom 20.12.1976 (BGBl. I, S. 3574) in der derzeit geltenden Fassung.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 06. Feb. 1997

B) BESTANDTEILE

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde und textliche Festsetzungen.

Eine Begründung ist beigefügt.

C) VERBINDLICHKEIT DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Maßgenauigkeit von 0,50 mm - abgegriffen werden.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird auf eine Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen von maximal 400 m² und einer Zahl der Vollgeschosse von I festgesetzt.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Zweckbestimmung - Kindergarten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich Spielplatz dienen ausschließlich dem Kindergartenbetrieb.

3. Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV Freileitung muß bei größtmöglichem Durchhang der Leitung (bei + 40° C Außentemperatur) sowie bei größtmöglicher Ausschwingung der Leitungsseile (gem. VDE-Bestimmungen) ein Sicherheitsabstand von mind. 3,0 m zu den Gebäuden, Spielgeräten und Pflanzungen eingehalten werden. Die Freileitung ist im Planbereich durch Dienstbarkeiten zugunsten der Rhein-Wied-AG gesichert.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

4.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesene Fläche ist durch die Anpflanzung von ortstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste aufzuwerten.

4.2 Der zu erhaltende Baum- und Strauchbestand ist gem. DIN 18920 gegen Schäden zu schützen (z.B. Schutz des Wurzelbereiches vor Materialablagerung und Überfahren durch Bauzaun usw.).

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 06. Feb. 1997

E) BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform und Dachgestaltung

Im gesamten Planbereich ist auf Hauptgebäuden nur das geneigte Dach zulässig. Die Dachneigung ist nur von 20° bis 35° zulässig.

Diese Vorschriften sind auch für Nebenanlagen und Garagen verbindlich, sofern deren Grundfläche größer ist als 20 m².

Die Dachdeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Flachdächer sind zu begrünen. Dacheindeckungen aus Dachpappe oder Kunststoffprodukten sind nicht zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Trauflänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden bzw. bei Walmdächern zum Gratsparren zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Fassaden sind großflächige und blanke Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Es sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 06. Feb. 1997

A N H A N G

Pflanzliste

Pflanzung von Obstbäumen:
(7 Stück, Pflanzabstand ca. 8 m)

Hochstamm 2 x v., 10 - 12

Sorten der Landschaft:

Apfel:	Boskoop, Winterrambur, Klarapfel Kaiser Wilhelm
Pflaumen:	Hauszwetschge

Ansaat unter den Bäumen: Wildkrautreiche Mischung "Kleve - Kellen"

Pflanzung von Hecken:
3-reihig, Pflanzverband 1 m x 1 m

Sträucher 2 x v., 60 - 100
Heister 2 x v., 175 - 200

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Wild-Brombeere

Bearbeitet:
Planungsbüro Jungheim
53604 Bad Honnef, den 14.11.1994

Anerkannt:
Ortsgemeinde Bruchhausen
53572 Bruchhausen, den 16. März 95

Ortsbürgermeister

Ausfertigung der Textfestsetzungen:

~~Stadt~~/Ortsgemeinde Bruchhausen

Bruchhausen, den 25. Feb. 97

~~Stadt~~/Ortsbürgermeister

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 06. Feb. 1997

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"BRUCHHAUSEN"
- 1. FORTSCHREIBUNG -
ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
GEMARKUNG BRUCHHAUSEN, FLUR 7

A) Allgemeines

1. Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Bruchhausen hat mit Ratsbeschluß vom 01.03.1993 die 1. Fortschreibung des Bebauungsplans "Bruchhausen" beschlossen.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch schriftliche Mitteilung der Verbandsgemeinde vom 21.10.1993; die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.1993 durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanfortschreibung

Mit der Fortschreibung des Bebauungsplans soll die planerische Grundlage für die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen in der Ortsgemeinde Bruchhausen geschaffen werden, um damit die Unterbringung eines Kindergartenstandortes zu gewährleisten.

Die für den Kindergarten vorgesehene Fläche ist im FNP als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser Nutzungsabweichung wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Unkel Rechnung getragen.

Der ehemalige Standort im Dorfgemeinschaftshaus mußte aufgrund mangelnder Kapazitäten für die notwendig gewordene Einrichtung einer 2. Kindergruppe aufgegeben werden. Die laut Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Unkel für einen Kindergarten vorgesehene Fläche stand nicht mehr zur Verfügung, da sie bereits zu einem großen Teil als Wohnbaufläche beansprucht wurde.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplans Bruchhausen und war bislang als Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Kinderspielplatz) dargestellt. Es ist vorgesehen, parallel zur Bebauungsplanfortschreibung eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Die Gemeinbedarfsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrandbereich im Anschluß an das dort bestehende Neubauquartier und läßt somit eine gute Akzeptanz des Kindergartens erwarten.

Um eine sinnvolle, den unterschiedlichen Belangen gerecht werdende städtebauliche Ordnung zu sichern, beinhaltet der Bebauungsplan auch grünordnerische Festsetzungen, die dazu beitragen sollen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und die Integration des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum zu gewährleisten.



3. Städtebauliche Absicht

Wesentliche Absicht des Entwurfs ist es, die Erweiterungsfläche ortsgerecht und harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge einzupassen. Eine Anpflanzung von Obstbäumen am nördlichen Plangebietsrand sowie eine Erhaltung der bestehenden Gehölzstrukturen soll dabei zur Sicherung einer natürlichen Ortsrandeingrünung herangezogen werden.

Die Weiterführung des im Bebauungsplan "Bruchhausen" bereits vorhandenen Erschließungsastes (Graf-Trips-Straße) und der Abschluß in Form einer Wendeanlage (EAE Typ 3) gewährleisten eine gute Anbindung des Kindergartenstandortes. Die damit verbundene Beschränkung auf einen Anbindungspunkt begünstigt die gewünschte Lage außerhalb des vom übrigen Individualverkehr frequentierten Bereiches.

Stellplätze können im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird für die Erweiterungsflächen gewährleistet.

B) Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse. Damit wird eine der vorhandenen angrenzenden Bebauungsstruktur angepaßte Bebauung erreicht. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf I wird darüber hinaus eine Einfügung in die Landschafts- und Ortsrandsituation gewährleistet.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Ausweisung des Planbereiches als "Fläche für den Gemeinbedarf" (Zweckbestimmung: Kindergarten) schafft die planerische Voraussetzung für die Einrichtung eines Kindergartenstandortes im Anschluß an das bestehende Neubaugebiet.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhandene Gehölzbestand (Ahorn, Hasel, Weißdorn) entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie der Birnbaum an der geplanten Wendeanlage werden erhalten. Darüber hinaus gewährleistet die Errichtung neuer Gehölzstrukturen am nördlichen Plangebietsrand eine Einbindung der Neubaumaßnahme in das traditionelle Landschaftsbild durch Wiederherstellung eines Ortsrandgürtels. Die Gehölzstrukturen stellen wertvolle Habitate für Flora und Fauna dar.

C) Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind getroffen worden, um die Neubebauung städtebaulich in den Bestand zu integrieren und nachhaltige negative Auswirkungen sowie unmaßstäbliche Proportionen gegenüber dem ortstypischen Erscheinungsbild zu vermeiden. Um die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sowie den Anspruch auf künstlerische Freiheit zu erhalten, wurden diese jedoch bewußt auf ein Minimum reduziert und beschränken sich auf gestalterische Festsetzungen zur

- Dachform und Dachgestaltung

sowie - Fassadengestaltung

D) Erschließungskosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für die Herstellung der Wendeanlage in Höhe von brutto ca. 80.000,00 DM werden zu 100 % von der Ortsgemeinde getragen.

Bearbeitet:
Planungsbüro Jungheim
53604 Bad Honnef, den 14.11.1994

Anerkannt:
Ortsgemeinde Bruchhausen
53572 Bruchhausen, den 12. Nov. 96

Ortsgemeinde Bruchhausen 2 (Siegel)

Ortsbürgermeister