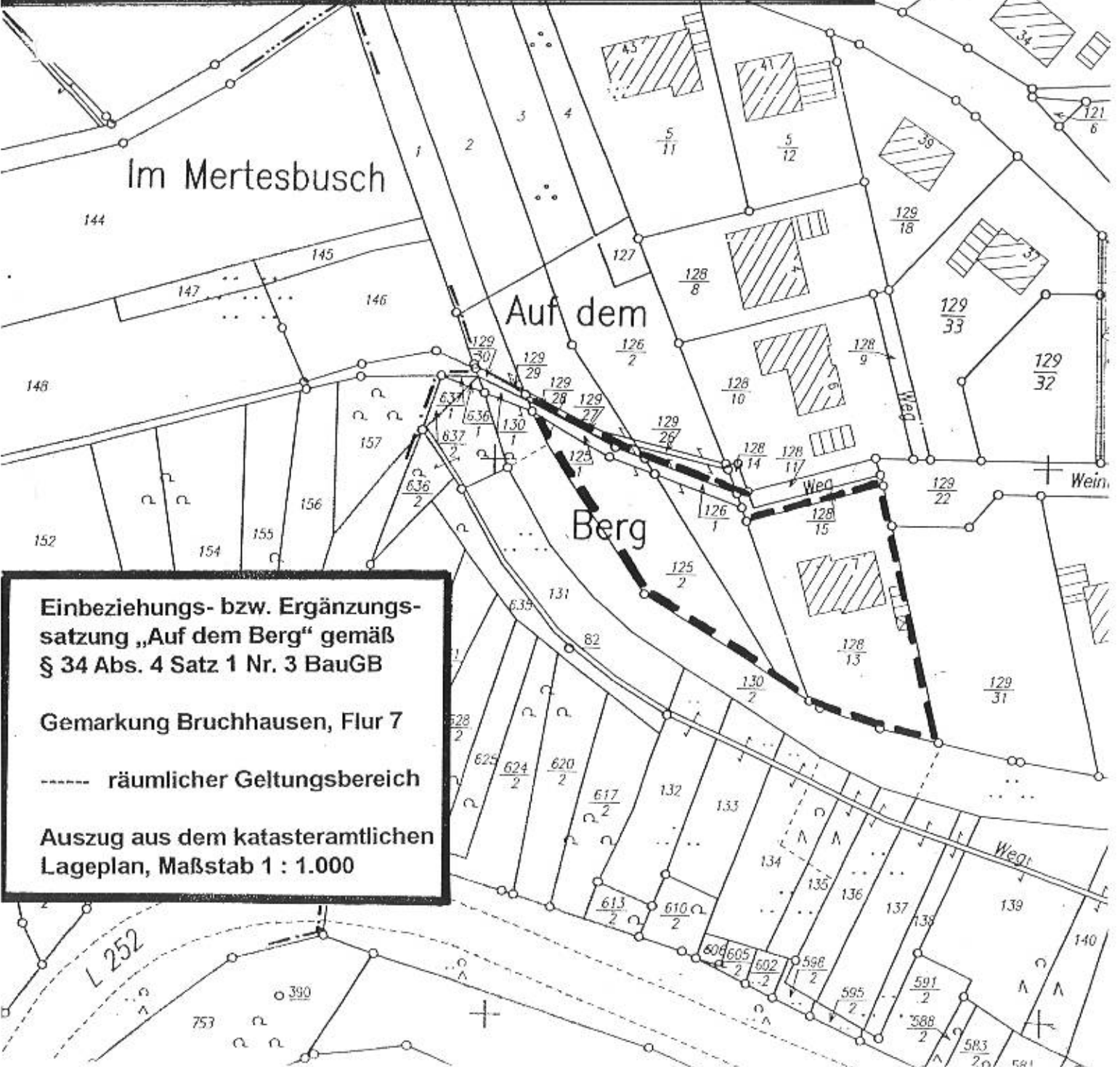


Anzahl der Vollgeschosse	II
GRZ	0,3
GFZ	0,6
Firsthöhe	9,75 m Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Rohfußbodenhöhe des untersten Geschosses
Traufhöhe	6,25 m Maß zwischen Geländeoberfläche und Oberkante Regenrinne
Dachneigung	max. 48 Grad
Dacheindeckung	dunkelfarbig; rote Farbtöne nach RAL 2000 bis 4004 mit Ausnahme der RAL 3007 (schwarzrot) und RAL 3009 (oxidrot) sind ausgeschlossen
Dachaufbauten	sind bei einer Traufhöhe über 4,25 m nur bis zu 1/4 der zugehörigen Dachlänge zulässig

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 22. AUG. 2003

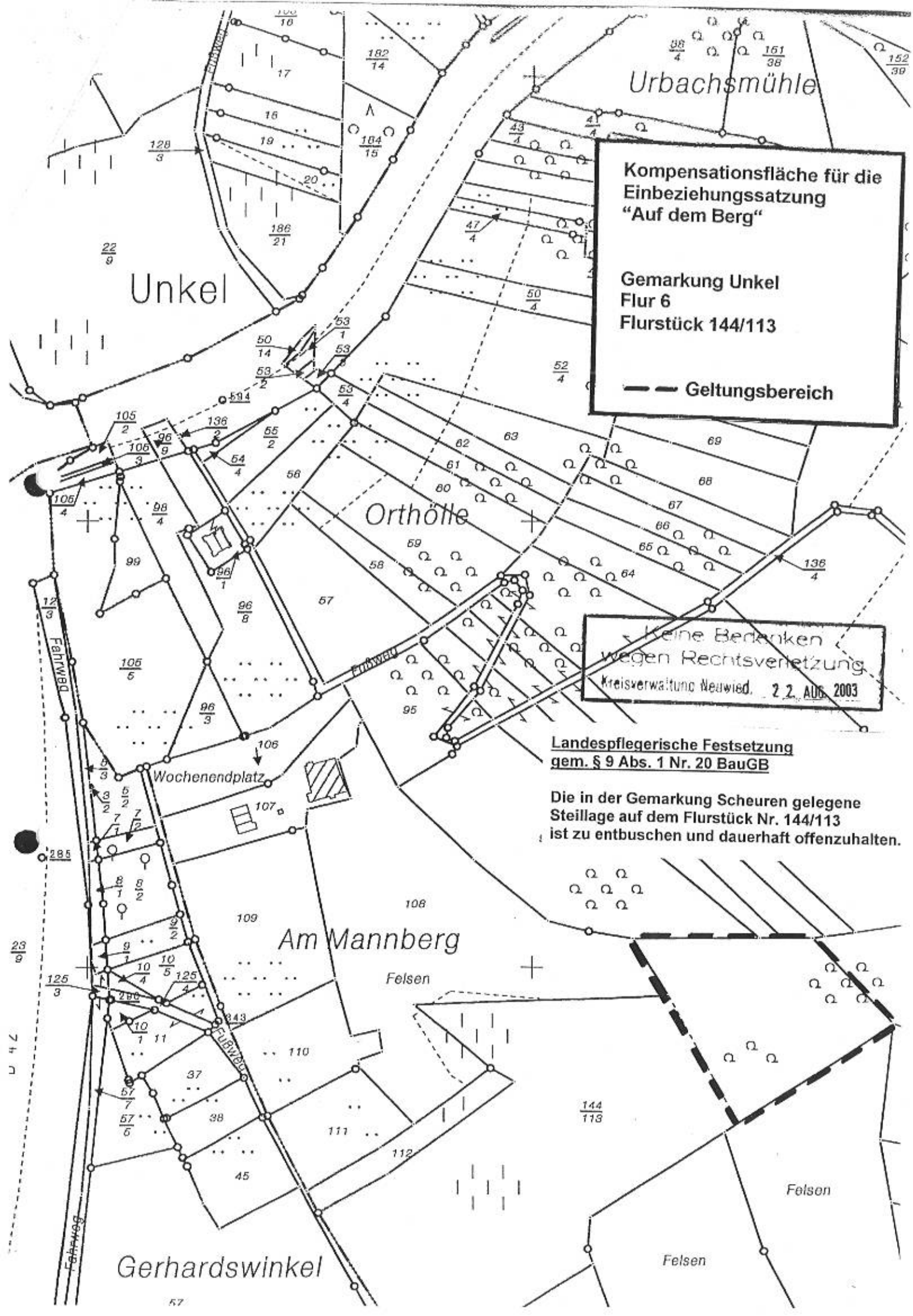


Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung „Auf dem Berg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemarkung Bruchhausen, Flur 7

----- räumlicher Geltungsbereich

Auszug aus dem katasteramtlichen Lageplan, Maßstab 1 : 1.000



Kompensationsfläche für die Einbeziehungssatzung "Auf dem Berg"

Gemarkung Unkel
Flur 6
Flurstück 144/113

--- Geltungsbereich

Keine Bedenken wegen Rechtsverletzung.
Kreisverwaltung Neuwied, 22. AUG. 2003

Landespflegerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die in der Gemarkung Scheuren gelegene Steillage auf dem Flurstück Nr. 144/113 ist zu entbuschen und dauerhaft offenzuhalten.

23
g
4
Z

Gerhardswinkel

Satzung

der Ortsgemeinde Bruchhausen über die Einbeziehungs-
bzw. Ergänzungssatzung „AUF DEM BERG“

Aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), des § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), der Vorschriften des Landpflegegesetzes in der Fassung vom 01.05.1987 (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 zur Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung „AUF DEM BERG“ in seiner Sitzung am 15.04.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung liegt in der Gemarkung Bruchhausen, Flur 7 und umfasst die Flurstücke Nr. 128/13, 126/1, 126/2 tlw., 125/1 und 125/2 tlw.. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

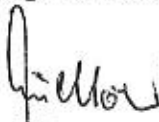
§ 2 Bestandteile

Bestandteile der Satzung sind der Lageplanausschnitt mit den Textfestsetzungen.
Die Begründung ist beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

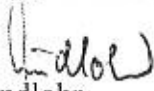
Diese Satzung wird mit Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Bruchhausen, den 15. April 03
Ortsgemeinde Bruchhausen


Lindlohr
Ortsbürgermeister



Ausgefertigt:
Bruchhausen, den 09. Sep. 03
Ortsgemeinde Bruchhausen


Lindlohr
Ortsbürgermeister

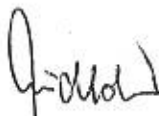
Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 22. AUG. 2003

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Bruchhausen hat in seiner Sitzung am 04.11.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen, den 16.04.2003




Ortsbürgermeister

2. Verfahren

Der Satzungsentwurf wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Bruchhausen am 04.11.2002 für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 BauGB anerkannt. Mit Schreiben vom 14.01.2003 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Nr. 3 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes erfolgte gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2003 bis 03.03.2003.

Bruchhausen, den 16.04.2003




Ortsbürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Bruchhausen hat in seiner Sitzung am 15.04.2003 die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung „AUF DEM BERG“ gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bruchhausen, den 16.04.2003




Ortsbürgermeister

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 22. AUG. 2003

4. Genehmigung

Diese Satzung ist am 24.07.2003 gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 BauGB der Kreisverwaltung Neuwied zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Neuwied hat mit Bescheid vom **22. Aug. 03** mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht werden und hat die o. a. Satzung genehmigt.

Bruchhausen, den **26. Aug. 03**




Ortsbürgermeister

5. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Planzeichnung Gegenstand des Plan-aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen Festsetzungen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Bruchhausen übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bruchhausen, den **09. Sep. 03**




Ortsbürgermeister

6. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung ist am **17. Sep. 03** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung „AUF DEM BERG“ in Kraft getreten.

Bruchhausen, den **18. Sep. 03**




Ortsbürgermeister

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, ... **22. AUG. 2003**

BEGRÜNDUNG

Erlass einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung
„AUF DEM BERG“
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Gemarkung Bruchhausen, Flur 7

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 22. AUG. 2003

Das Flurstück Nr. 128/13, Flur 7, Gemarkung Bruchhausen, welches mit dem Gebäude „Weinbergstraße 7“ bebaut ist, befindet sich noch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BRUCHHAUSEN“. Das o. a. Gebäude stellt derzeit die Betriebsstätte mit Wohnnutzung für den Antragsteller dar.

Im Anschluss an dieses Gebäude ist beabsichtigt, zwei Gebäudeeinheiten mit je 100 m² Grundfläche und 1,5 bzw. 2 Geschossen zu errichten. Die erste Gebäudeeinheit soll vollständig als Wohnhaus genutzt werden, die zweite als Büro, Weinprobierstube und für den Weinverkauf. Zwischen dem vorhandenen Gebäude „Weinbergstraße 7“ und dem geplanten Wohnhaus soll zudem ein Mehrzweckraum mit Keller für den Weinbaubetrieb entstehen. Im Hinblick auf die Privilegierung des Weinbaubetriebes sowie bezüglich der Größe der zu bewirtschaftenden Flächen zzgl. der Erweiterungsflächen kann von einer auf Dauer angelegten Nutzung ausgegangen werden. Da der Sohn des Antragstellers den Betrieb in Zukunft im Vollerwerb führen möchte, ist eine bauliche Erweiterung unumgänglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Unkel, Teilgebiet Bruchhausen, befindet sich das Flurstück Nr. 128/13 noch in den dargestellten Wohnbauflächen. Die übrigen Flurstücke Nr. 126/1, 126/2 teilweise, 125/1 und 125/2 teilweise liegen in den Flächen für die Landwirtschaft. Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die parallele Anpassung erfolgen.

Ziel und Zweck der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung ist es, für die o. a. Flurstücke eine planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des privilegierten Weinbaubetriebes mit zugehöriger Wohnnutzung zu schaffen. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorliegend gegeben, da die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „BRUCHHAUSEN“ für die geplante Bebauung Anwendung finden sollen. Von daher werden die grds. Festsetzungen (max. 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Firsthöhe max. 9,75 m, Traufhöhe 6,25 m (Def. gem. Bebauungsplan), Dachneigung max. 48 Grad, Dacheindeckung dunkelfarbig, Dachaufbauten bei einer Traufhöhe über 4,25 m nur bis zu ¼ der zugehörigen Dachlänge zulässig, in die o. a. Satzung übertragen.

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird dadurch entsprochen, indem die oberhalb der katastermäßigen Nutzungsgrenze auf dem Flurstück Nr. 144/113 liegende Steillage in der Gemarkung Scheuren entbuscht und dauerhaft offengehalten wird. Die Kompensationsfläche ist im beigefügten Lageplanausschnitt entsprechend dargestellt.

Die Bestandssituation auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken stellt sich derzeit so dar, dass eine überwiegend als Garten genutzte Fläche vorhanden ist, die mit vereinzeltem Baubewuchs (Nadelgehölz, Obstbäume - Apfel, Pflaume -) einhergeht. Der Grundstücksrandbereich ist mit einer niedrigen Strauchbepflanzung, das bestehende Wohngrundstück ist zum angrenzenden Fußweg mit einer ca. 1,50 m hohen Hainbuchenhecke eingefriedet.

Die Erschließung ist gesichert. Die Zuwegung erfolgt über die Weinbergstraße mit der anschließenden Wegefläche (Nr. 128/15). Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Verkehrsfläche Nr. 129/22.

Aufgestellt: Verbandsgemeindeverwaltung Unkel
53572 Unkel, den 30. Okt. 02
Bearbeiter: Stefan Heck

Anerkannt: Ortsgemeinde Bruchhausen
53572 Bruchhausen, den 04. Nov. 02



Lindlohr
Lindlohr, Ortsbürgermeister

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 22. AUG. 2003