

# III. Änderung Bebauungsplan "Steinrücken"



Der Planungsbescheid gem. § 31 WHG inklusive Planunterlagen bedingt Niederschlagswasserbewirtschaftung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO sowie sonstiges Sonderbaugelände (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim und Betreutes Wohnen.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Dorfgebiet 1 (MD1) festgesetzt:

- \* Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- \* Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet 1 (SO1) festgesetzt:

- \* Es sind max. 4 Vollgeschosse zulässig
- \* Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 als Obergrenze festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Dorfgebiet 2 (MD2) und im Sondergebiet 2 (SO2) festgesetzt:

- \* Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- \* Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

#### BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Dorfgebiet 1+2 (MD1+2) sowie im Sondergebiet 2 (SO2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, EINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

\* Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

\* Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen

#### FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (Par. 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Rückenstützen der erforderlichen Randeinfassungen, sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

#### FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEM UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES, HIER BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINIMIERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird die Ausführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster mit Schalldämmmaß  $R_{w,R} \geq 35$  dB(A)) vorgeschrieben.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### GESTALTUNG DER DÄCHER, DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Dorfgebiet 1+2 (MD1+2) sowie im Sondergebiet 2 (SO2) gilt:

- \* Die mind. Dachneigung wird auf 15° Grad, die max. Dachneigung mit 45° Grad festgesetzt.
- \* Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die anzupflanzenden Bäume sind in der Planurkunde eingetragen und dieser zu entnehmen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### NACH PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung:

- MD** Dorfgebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Altenwohn- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen

Maß der baulichen Nutzung:

- z.B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ
- z.B. **0,8** Geschossflächenzahl GFZ
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH** Firsthöhe als Höchstgrenze

Bauvorschriften

- 15°-45° Dachneigung

Bauweise, Baugrenze

- o** Offene Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsfläche

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Sonstige Verkehrsflächen, z.B. Fußweg, Radweg, Fuß-Radweg, Reitweg, Wirtschaftsweg und private Verkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Maßnahmen

- Aufschüttung
- Abgrabung

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Wasserflächen

- Wasserfläche (Regenrückhaltung, Graben)  
nachrichtlich gem. Wasserrechtsantrag

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Nachrichtliche Darstellung

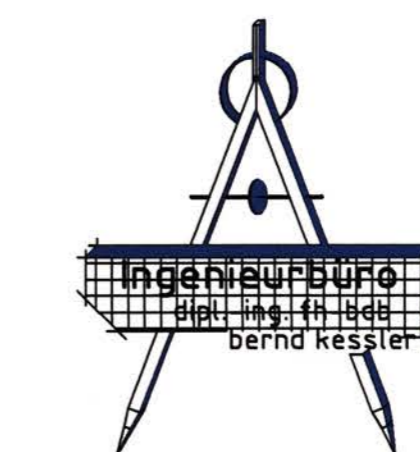
- Elektrizität, hier Haustransformationstation
- Hauptwasserleitung, Schmutzwasser-Kanal
- Hauptwasserleitung, Regenwasser-Kanal

Im Rahmen der Tachymeteraufnahme erfaßter Bestand durch  
Ingenieurbüro Bernd Kessler – Bad Marienberg

- Fahrbahnrand
- Vorhandene Bäume
- Vorhandene Hecken
- Vorhandene Böschung

Für die städtebauliche Planung

Bismarckstraße 99  
56470 Bad Marienberg



Tele: 02661-7870  
Telefax: 02661-61770

Bad Marienberg, den 06.01.2003

Planunterlagen ist die katastramtliche Flurkarte, hier ALK-Datensatz vom März 2001, erhalten durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

Gezeichnet St.K. 14.11.2001	Bearbeitet L.P. 14.11.2001	Gepüft
Geändert St.K. 19.11.2001	Geändert	Geändert

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2001 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 14.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Dienstsigel / Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Der Änderungs-Entwurf wurde am 11.12.2001 vom Gemeinderat gebilligt.  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 18.12.2001.  
Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.  
Die öffentliche Auslegung des Änderungs-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 11.12.2001 beschlossen.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Änderungs-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.01.2002 bis 01.02.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.12.2001 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Dienstsigel / Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2002 die III. Änderung gemäß § 10 (2) BauGB als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Dienstsigel / Bürgermeister

### 5. Anzeige / Genehmigung

Die III. Änderung ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden.  
Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und diese Änderung genehmigt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Dienstsigel / Bürgermeister

### 6. Ausfertigung

Die Änderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Dienstsigel / Bürgermeister

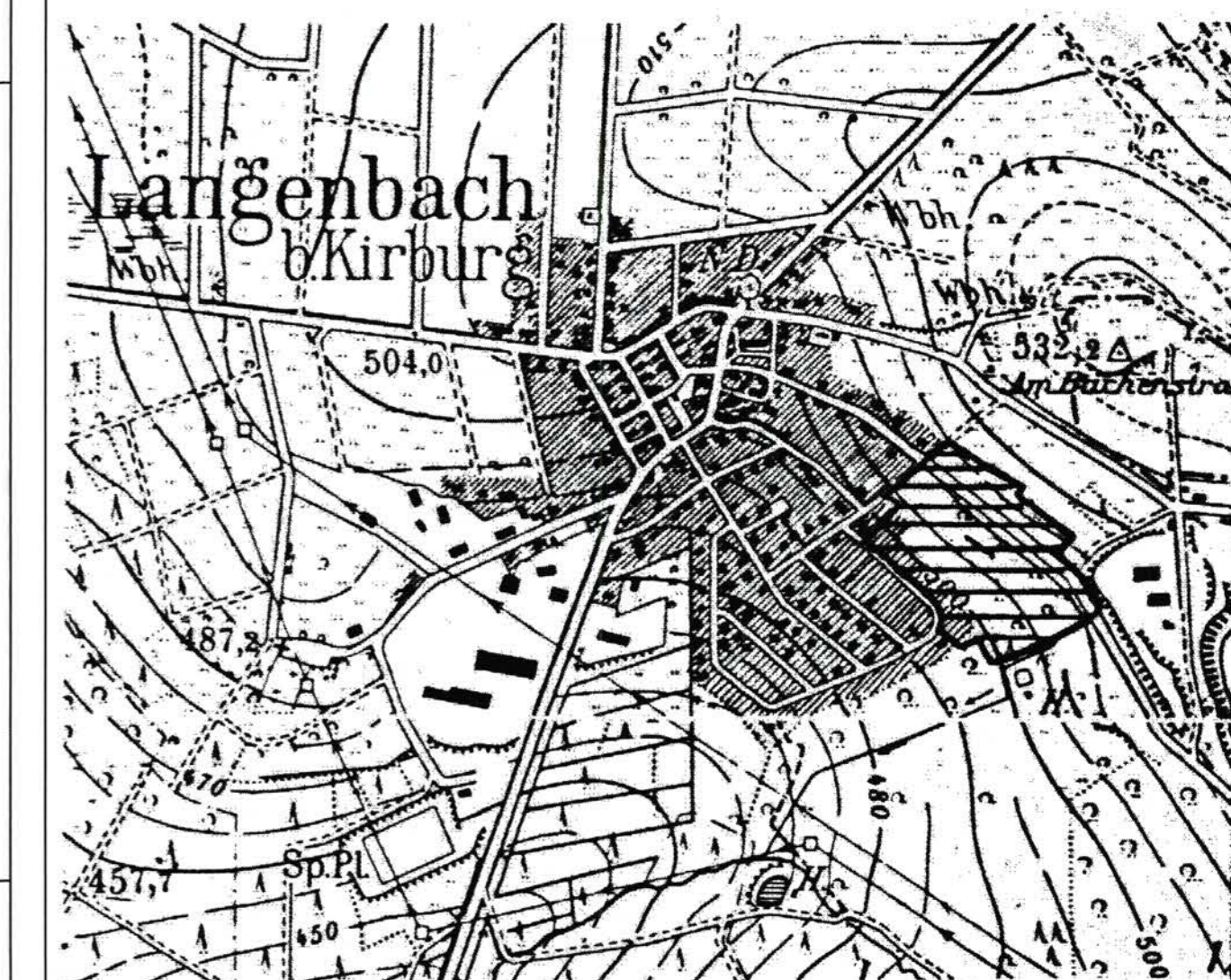
### 7. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist die III. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Gemeinde : 57520 Langenbach b.K., VG Bad Marienberg  
Gemarkung : Langenbach b.K., Flur 3  
Maßstab : 1 : 1000

## III. Änderung Bebauungsplan "Steinrücken"



Auszug aus der topographischen Karte (TK 25), Vergrößerung im Maßstab 1:10.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rheinland - Pfalz.  
Vervielfältigt durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg.