



**Ortsgemeinde Altenglan**

**Bebauungsplan 1. Änderung „Mühlrech-Bächel, Teil B“ in  
Altenglan Ortsteil Patersbach**

**Bestandteile:** Planzeichnung  
Begründung  
Textliche Festsetzungen  
Verfahrensvermerke

# 1. Begründung

## 1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Mühlrech-Bächel, Teil B“ wurde am 13.07.1995 öffentlich bekannt gemacht. Die besonderen topographischen Gegebenheiten, die aktuelle Rechtsprechung und die geänderten Anschauungen machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, daher erfolgt die Änderung **im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**. Auch hat die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet zum Ziel. Darüber hinaus werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Von der Änderung sind lediglich die textlichen Festsetzungen berührt und werden neu gefasst. Die Planzeichnung bleibt unverändert.

## 1.2 Grünordnung

Die beabsichtigte Änderung hat keinen Einfluss auf die landespflegerischen Aussagen.

## 1.3 Erschließung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke.

Bis auf den Endausbau der Straße ist die Erschließung des Baugebietes abgeschlossen.

## Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan ausgewiesen.

## 1.4 Kosten der Erschließung

Die vereinfachte Änderung hat keine Auswirkung auf den Erschließungsaufwand.

## 1.5 Ordnung des Grund und Bodens

Die Änderung berührt Belange der Bodenordnung nicht. Die Bodenordnung ist abgeschlossen.

## 1.6 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Änderung berührt lediglich die Baugrundstücke des Bebauungsplanes. Die betroffene Öffentlichkeit wird durch Offenlegung des Planes unterrichtet. Er wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus werden folgende Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Kreisverwaltung, Untere Landespflegebehörde

Kreisverwaltung, Untere Bauaufsichtsbehörde

Altenglan, den 17.07.2006.

Ortsbürgermeister

## 2. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen A planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1-8 und B bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1-7 werden wie folgt neu gefasst:

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind lt. § 4 Abs. 2.1 BauNVO Wohngebäude. Ausnahmsweise können die unter § 4 Abs. 2.2 bzw. § 4 Abs. 3.2 aufgeführten nicht störenden Betriebe zugelassen werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschoßflächenzahl 0,8

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und offene Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen.

#### 5. Höhenstellung der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,5 m über dem geplanten Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche – gemessen im Bereich des Hauseingangs – liegen. Bei starker Hanglage sind Ausnahmen mit Zustimmung der Ortsgemeinde zulässig.

#### 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die in der Zeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt mit einem farbigen Betonpflasterbelag mit Mittelentwässerung oder Einseitenentwässerung ausgebaut. Eine vertikale Gliederung durch Hochstammpflanzungen wird im Zuge des Straßenausbaus realisiert.

## **7. Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)**

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren und es ist darauf zu achten, dass die zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden. Gleiches gilt auch für die Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum.

## **8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)**

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)**

### **1. Dachform**

Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Tonnen- und Walmdächer für die Hauptgebäude zulässig und Flachdächer für die Nebengebäude.

### **2. Dachgestaltung**

Außer weichen Bedachungen, wie z.B. Stroh, Riet usw. sind alle Arten von Dacheindeckungen zulässig. Stark reflektierende und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Solardächer und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

### **3. Dachneigungen**

Zugelassen sind Dachneigungen bis 49 Grad.

### **4. Kniestöcke**

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,75 m

### **5. Einfriedungen**

Vorgärten zwischen den Gebäuden und den anschließenden Verkehrsflächen dürfen keine Einfriedungen erhalten. Ansonsten sind Einfriedungen Hecken mit Sträuchern, Holz- und Drahtzäunen sowie Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig.

### **6. Freileitungen**

Freileitungen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

Altenglan, 17.07.2006

Ortsbürgermeister

### 3. Verfahrensvermerke

3.1 Der Ortsgemeinderat hat am 10.11.2004 die Aufstellung des Änderungsplanes beschlossen.

3.2 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2004 öffentlich bekannt gemacht.

3.3 Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Offenlegung bis zum 16.06.2006 von der Änderung unterrichtet. Dabei wurde Gelegenheit gegeben eine Stellungnahme abzugeben (§ 13 Nr. 2 BauGB) abzugeben.

3.4 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2006 von der Änderung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit gegen bis zum 12.06.2006 eine Stellungnahme abzugeben (§ 13 Nr. 3 BauGB).

3.5 Die betroffene Öffentlichkeit hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Über die Bedenken hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am ...../..... beraten und entschieden.

3.6 Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.7 Der Ortsgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 14.07.2006 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB und § 88 LBauO). Die Begründung wurde gebilligt. Altenglan, den 17.07.2006

Ortsbürgermeister

### 4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan 1, vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Mührech-Bächel Teil B wird hiermit ausgefertigt.

Altenglan, den 17.07.2006

Ortsbürgermeister

### 5. Bekanntmachung

Der Änderungsplan wurde am 27.07.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Altenglan, den 28.07.2006

Ortsbürgermeister