

**GEMEINDE
NIEDERBROMBACH
BEBAUUNGSPLAN "IM BRÖDER"**

Textliche Festsetzungen

Bestandteil der /Anlage zur Satzung vom 30.12.2003

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO und § 19 BauGB**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO).****1.1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Folgende Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen und sind im Mischgebiet nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

1.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.**1.3** Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) festgesetzte maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem Gelände, zu messen an der Außenwand der geländemäßig tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.**2. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Haupt-Gebäudestellung ist nur parallel oder rechtwinklig zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß den jeweils gültigen bauordnungsrechtlichen Regelungen zulässig, Garagen und Carports jedoch nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze. Stellplätze im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche werden auf den Bereich direkt vor Garagen und eine Breite von in der Summe max. 5 m beschränkt. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 3 begrenzt.

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**5.1** Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.**5.2** Innerhalb der in der Planzeichnung am nördlichen Plangebietsrand festgesetzten öffentlichen Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung Ö1 ist die Anlage eines offenen Grabens zur Fassung und Ableitung des aus dem

Außengebiet auf das Baugebiet zufließenden Oberflächenwassers zulässig. Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln: Soweit technisch möglich ist der gesamte Grabenbereich einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen und extensiv zu pflegen. Es ist eine Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung vorzunehmen. Die Fläche ist 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen, in den Randbereichen je nach Vegetationsentwicklung auch weniger. Entlang des Grabens sind 10 Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) als aufgelockerte Baumreihe zu pflanzen.

- 5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung am südlichen Plangebietsrand festgesetzten öffentlichen Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB (Kennzeichnung Ö2) ist zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden, nicht verschmutzten Niederschlagswassers ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken anzulegen. Zusätzlich ist ein Ablauf über ein Mönchbauwerk mit integriertem Abflussregelorgan vorzusehen.

Hinweis: Soweit zur Realisierung des Entwässerungskonzeptes wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, werden diese in einem gesonderten Verfahren behandelt.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Fläche mit der Kennzeichnung Ö2 ist als Grünfläche mit lockerem Gehölzbestand zu entwickeln. Die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens ist zulässig.

Auf der Fläche ist eine Pflanzung von standortgerechten Gehölzen als Hecke am südöstlichen Randbereich vorzunehmen (Pflanzdichte 1,5 x 1,5 m. Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen). Es sind Pflanzenarten aus der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu verwenden.

Auf der Fläche verteilt sind 10 Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind 1 bis 2 mal im Jahr, in den Randbereichen je nach Vegetationsentwicklung auch weniger, zu mähen. Die Hecke kann alle 6 - 8 Jahre nach Bedarf zurückzuschneiden („Auf den Stock setzen“ in Abschnitten von 10 - 15 m).

- 6.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf bebauten Grundstücken ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Birkenfeld gemäß Plan eintrag. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis zur erstmaligen Herstellung und zur dauerhaften Unterhaltung unterirdischer Abwasserleitungen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrund-

stücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 9.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden 2200 m² der mit Ö2 gekennzeichneten Fläche sowie die auf dieser Fläche auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Sammel-Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- 9.2 2000 m² der mit Ö2 gekennzeichneten Fläche sowie die auf diesem Flächenanteil auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Sammel-Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet.
- 9.3 Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Niederbrombach auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind gemäß § 135 c BauGB in einer eigenen Satzung der Gemeinde Niederbrombach zu regeln.

10. Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (§ 19 BauGB)

Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

• Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

11. Besondere Anforderungen an den Brandschutz

Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit harter Bedachung und mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden auszuführen.

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 12.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer (harte Bedachung) mit einer Neigung zwischen 30° (bei begrünten Dächern ab 20°) und 42° zulässig.
- 12.2 Die angegebenen Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und für Garagen.
- 12.3 Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 12.4 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 12.5 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

- 12.6 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig.
- 13. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- 13.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.
- 13.2 Zur Befestigung von, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht überschreiten.
- 14. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze, maximal 4 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen), auf dem Grundstück herzustellen sind.

▪ **Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, um eine Koordinierung der Baumaßnahmen zu ermöglichen.
- Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes mittels ca. 2 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt werden, angeschlossen. Die Vorab-Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit der OIE AG / RWE Net AG begonnen werden.
- Aufbauend auf das vorliegende ingenieurgeologische Gutachten werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört werden, soll der Beginn der Erdarbeiten dem Rheinischen Landesmuseum Trier (Ruf-Nr. 0651/9774-0) angezeigt werden. Die örtlich eingesetzten Firmen sollen angewiesen werden, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes unverzüglich zu melden.
- Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass am 01.01.2003 die neue Trinkwasserverordnung in Kraft getreten ist, die zum Bau und Betrieb von Zisternen präzise Anzeigepflichten gegenüber der Gesundheitsamt im § 13 Abs. 1 und 3 vorschreibt.
- Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeänderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen.

▪ Landespflegerische Hinweise:

- Der biologisch aktive Mutterboden, d.h. die obersten 20 cm, ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen. Das Material ist teilweise zwischenzulagern und später auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen bzw. abzutransportieren und anderenorts auf dafür geeigneten Standorten flächig wieder aufzutragen.
- Baubedingt anfallender Erdaushub soll möglichst zur grünordnerischen Gestaltung und für landespflegerische Maßnahmen (z.B. Modellierung der Rückhalte- und Versickerungsmulden) verwendet werden.
- Bei Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz, insbesondere die Grenzabstände von 0,5 m zwischen Einzäunungen und Wirtschaftswegen, zu beachten.

Ausfertigung:

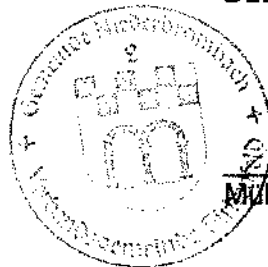
Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner in Kraft.

Ort: 55767 Niederbrombach

Datum 30. DEZ 2003



[Handwritten Signature]
Müllenbach, Ortsbürgermeisterin

Anlage: Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum
Bebauungsplan

Pflanzung auf der Fläche Ö2:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

GEMEINDE NIEDERBROMBACH

BEBAUUNGSPLAN "IM BRÖDER"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

~~Bestandteil der~~ Anlage zur Satzung vom 30.12.2003

Begründung zum Bauungsplan (Entwurf) gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bauungsplanes für die Erweiterung der gemischte Bauflächen am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Niederbrombach in der Verbandsgemeinde Birkenfeld.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB / Aufstellungsbeschluss / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 BauGB

Die Gemeinde Niederbrombach ist an den Grenzen ihrer Bauflächenkapazität angelangt. Gleichzeitig besteht weiterhin Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau und für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um der bestehenden Nachfrage gerecht werden zu können, beabsichtigt die Gemeinde daher, das im beigefügten Plan dargestellte Gebiet "Im Bröder" einer Bebauung als Mischgebiet zuzuführen.

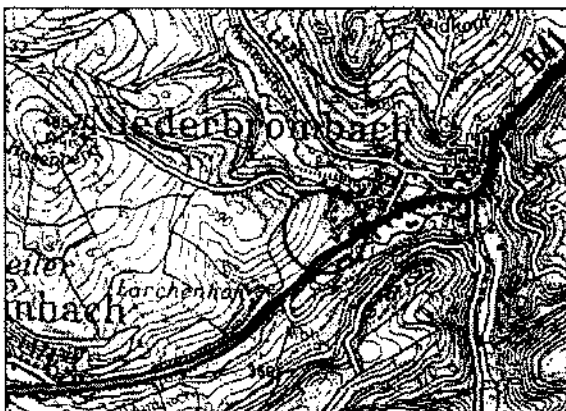
Der Gemeinderat Niederbrombach hat daher in seiner Sitzung am 05.11.2002 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bauungsplan gefasst.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld ist das Gebiet "Im Bröder" noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Nach dem derzeitigen Planungsstand stellt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bauungsplanes eine geplante gemischte Bauflächen dar. Es ist somit davon auszugehen, dass der Bauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt sein wird.

Falls die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bis zum Satzungsbeschluss des Bauungsplanes keinen entsprechenden Planungsstand erreichen sollte, ist vorgesehen den Bauungsplan als vorzeitigen Bauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zur Deckung der bestehenden Grundstücksnachfrage in Kraft zu setzen.

1.3 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches



Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Niederbrombach. Es wird im Südosten durch die Bundesstraße B 41 begrenzt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 2,8 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplan ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bauungsplanes im Maßstab 1:1000.

1.4 Bestandssituation / Topographie

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzten Wiesen- und Weideflächen. Die Flächen sind ausgeräumt bis auf eine Hecke an einer Hangkante, die sich aus verwilderten Obstbäumen (Zwetschgen, Äpfel), Rosen, Schlehen und einer kleinen Eiche zusammensetzt. Außerdem befinden sich am Oberhang ein einzeln stehender alter Apfelbaum, der mit Misteln bewachsen ist sowie eine Eiche.

Das Gelände fällt von Nordwesten zur Bundesstraße B 41 hin ab. Oberhalb der Straßenstrasse der B 41 befindet sich eine bewachsene Böschung.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks „Saar-Hunsrück“. Des weiteren gehört die Fläche mit zum Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Darstellung des Plangebietes im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Birkenfeld als gemischte Baufläche
- Der landespflegerische Planungsbeitrag¹ sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Die entwässerungstechnische und straßenbautechnische Vorplanung².

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustandes und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3. Darlegung zum städtebaulichen Konzept

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohn- und Arbeitsbedingungen und gutem Umfeld und zu günstigen Preisen.

Als besonderes Potential des Baugebietes "Im Bröder" ist hierbei seine günstige Lage zu nennen. Das Entwurfskonzept sieht nicht nur eine günstige Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung vor, sondern bietet den künftigen Bewohnern und Nutzern auch einen attraktiven Standort mit Blick in die Landschaft.

¹ Bearbeitung durch: Bachtler-Böhme+Partner, Kaiserslautern

² Bearbeitung durch : Petry-Ingenieure, Idar-Oberstein

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Nutzungseinschränkungen
- Einbindung in die Landschaft
- Berücksichtigung ökologischer/wasserwirtschaftlicher Belange

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen Entwurfsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des landespflegerischen Planungsbeitrages bereits im Vorfeld festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass der für die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.2 Umweltverträglichkeit der Planung

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

3.3 Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

Im folgenden wird im einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sowie auf Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Da das Plangebiet im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP einheitlich als geplante gemischte Baufläche dargestellt ist, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes in diesem Planbereich keine Nutzungsdifferenzierungen vor. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen, um den Charakter des Mischgebietes nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren. Weiterhin werden die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen, da das Gebiet aufgrund seiner Lage und Erschließung nicht den Anforderungen an deren Standorte gerecht werden kann und solche Nutzungen aus Sicht der Gemeindeentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden können.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit der deutlichen Unterschreitung des nach der BauNVO zulässigen Höchstwertes für GRZ soll eine Verringerung der Bodenversiegelung und damit auch eine Verringerung des landespflegerischen Ausgleichsbedarfs bewirkt werden. Die Geschosßflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes spielt die Höhe der künftigen Gebäude eine große Rolle. Zur Gewährleistung einer Einfügung in das Landschaftsbild wird die Traufhöhe der künftigen Gebäude auf max. 6,60 m (zu messen an der felseitig tiefstgelegenen Gebäudekante über Gelände) begrenzt. Diese Traufhöhe erlaubt die Errichtung von felseitig bis zu 2-geschossigen Gebäuden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

▪ Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet ist die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn weitestgehend verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und sind ausreichend für eine dem Mischgebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird weitgehend dem Bauherrn weitgehend freigestellt. Zur Schaffung einer eindeutigen Raumkante im Straßenraum wird lediglich eine parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zu den Straßen vorgeschrieben.

▪ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Geplant ist die Beschränkung von Garagen, Stellplätzen und Carports im straßenseitigen Grundstücksbereich und somit eine weitestmögliche Freihaltung der Vorgartenbereiche vom ruhenden Verkehr.

▪ Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal 3 begrenzt. Dies erfolgt, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

▪ Erschließung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus: Die innere Erschließung erfolgt über 2 Stichstraßen mit Wendepunkt für Müllfahrzeuge. Die beiden Plangebietsstraßen werden im westlichen Bereich durch einen Fußweg miteinander verbunden.

Um eine Weiterführung der Plangebietsstraßen nach Südwesten in einem späteren Ausbauabschnitt zu ermöglichen, werden in Verlängerung dieser Straßen zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festlegung als öffentliche Grünfläche soll auch die Unterhaltung und Pflege dieser Flächen bis zu einer möglichen Erweiterung (über den Planungshorizont der derzeitigen FNP-Fortschreibung hinaus) gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietsstraßen und des Fußweges in Teilbereichen Geländeeinschnitte und –aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen und/oder Stützmauern hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher festgesetzt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

▪ Ver- und Entsorgung und Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser wird der Abwasserreinigungsanlage Kronweiler zugeführt und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften behandelt und gereinigt.

Für die Oberflächenentwässerung gelten die Anforderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.04.1995. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Aufgrund einer ingenieurgeologischen Untersuchung durch das Ing.-Büro Dr. J. Wildberger, Meckenbach, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet sich nachteilig auf die unterhalb des geplanten Mischgebietes gelegene Böschung der B 41 auswirken würde. Daher soll das Oberflächenwasser von den Baugrundstücken sowie das Außengebietswasser einem unterhalb des Baugebietes anzuordnenden Rückhaltebecken zugeleitet werden. Dies erfolgt bergseitig des Baugebietes in einem offenen, nach unten abgedichteten Graben. Auf eine gezielte Versickerung innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, um die Standsicherheit der Straßenböschung der B 41 nicht zu gefährden. Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit einer Folienabdichtung zu versehen. Der Ablauf erfolgt über ein Mönchbauwerk mit integriertem Abflussregelorgan.

Das Entwässerungskonzept wurde in der vorbeschriebenen Form durch das Ing.-Büro Petry mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für Verlegung und dauerhafte Unterhaltung von Regenwasserkanälen, soweit diese Leitungen aufgrund der topographischen Verhältnisse über Grundstücke in fremdem Eigentum geführt werden müssen. Dies ermöglicht es auch, den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten.

Die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sollen möglichst naturnah hergestellt werden, so dass eine Anrechnung auf den landespflegerischen Ausgleichsbedarf möglich ist.

▪ **Naturschutz und Landschaftspflege / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a+b BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LPflG begleitend zur Bauleitplanung ebenfalls durch das Büro Bachtler-Böhme+Partner erstellt wird. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der landespflegerische Planungsbeitrag legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung wird im landespflegerischen Planungsbeitrag in Form einer Konflikt- und Maßnahmentabelle im einzelnen dargestellt. Aufgelistet sind die einzelnen landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

Im Bebauungsplan wurden daher die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt werden, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden so im Umfeld des Eingriffs soweit möglich gleichwertig wieder hergestellt.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen schaffen damit einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen.

Durch den Bezug auf die Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Es verbleibt ein geringer Kompensationsbedarf von ca. 2000 m². Der Ortsgemeinderat Niederbrombach hat in seiner Sitzung am 24.03.2003 beschlossen, geeignete Maßnahmen zur Kompensation dieses Defizits zur Verfügung zu stellen. Am 31.03.2003 fand hierzu mit der unteren Landespflegebehörde ein Ortstermin statt. Besichtigt wurde eine Quellgebietsfläche im Gemeindewald. Seitens der Unteren Landespflegebehörde wurde erklärt, dass diese Flächenaufgewertet und dies als Ausgleich für das Baugebiet "Im Bröder" anerkannt werden kann. Allerdings sei hierzu zunächst der zuständige Revierförster zu befragen. Alternativ wäre die Anlegung einer Obstbaumwiese auf der gemeindeeigenen "Stierwiese" in Betracht zu ziehen. Der Gemeinderat Niederbrombach hat daraufhin am 08.05.03 beschlossen, zum Ausgleich des Defizits –vorbehaltlich der Zustimmung des Revierförsters- im Gemeindewald im Bereich "Hasenberg/Spannenweg" einen Quellbereich von Fichten freizustellen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sollte diese Maßnahme nicht zu realisieren sein, wird zum erforderlichen Ausgleich eine Obstbaumwiese auf der gemeindeeigenen Fläche "Stierwiese" angelegt. Auf eine Ausweisung dieser Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann gemäß Absprache mit der unteren Landespflegebehörde verzichtet werden.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und einer der beabsichtigten externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft somit als kompensiert betrachtet werden. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Im Bröder" planerisch bewältigt ist.

▪ **Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens³ wurde ermittelt, ob und wie stark das geplante Mischgebiet von den durch die Bundesstraße B 41 hervorgerufenen Geräuschemissionen betroffen wird. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der schutzwürdigen Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005, Teil 1 tags und nachts sicher eingehalten werden.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan "Im Bröder" kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld eingesehen werden.

▪ **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen**

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken zu

³ Bearbeitung durch Prof. Dr. K. Giering, FG Technische Akustik, Umwelt-Campus Birkenfeld, November 2002

ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen wird ein gesonderter Satzungsbeschluss gefasst.

▪ Zuordnung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB sollen als Sammel-Ersatzmaßnahmen den jeweiligen Eingriffen zugeordnet werden, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit einer Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

▪ Besondere Anforderungen an den Brandschutz

Die in der Regel zu bereitstellende Löschwassermenge von mindestens 1600l/min (96 m³/Std.) über einen Zeitraum von zwei Stunden kann im Bereich des Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen Dimension der Wasserversorgungsleitung und der Druckverhältnisse nicht sichergestellt werden. Es stehen lediglich 800l/min (48 m³/Std) zur Verfügung. Dies entspricht den Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes für Wohngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete bei einer überwiegenden Bauart mit einer Zahl der Vollgeschosse gleich oder kleiner 3 und einer Geschossflächenzahl gleich oder kleiner 0,3 bis 0,6.

Nach § 6 Abs. 2 LBauO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass zum Beginn ihrer Benutzung u.a. auch der Brandschutz gewährleistet ist. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gerecht werden zu können (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB), wurde daher gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit den auf Landesrecht beruhenden Regelungen festgesetzt, dass entsprechend den Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 405, die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit harter Bedachung und mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden auszuführen sind.

Mit der o.g. Festsetzung und der festgesetzten GFZ von 0,6 ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min. (48m³/Std) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Über die vorhandenen Versorgungsleitungen kann die vorgenannte Löschwassermenge dann sichergestellt werden.

▪ Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit bzw. max. 4 je Wohngebäude festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

▪ Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende Informationen liefern, sind als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

4. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

Aufstellungsvermerk:

Aufgestellt: Niederbrombach, den 30. BEZ 2005



Ullrich
Müllenbach, Ortsbürgermeisterin

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

„Im Bröder“ der Ortsgemeinde Niederbrombach

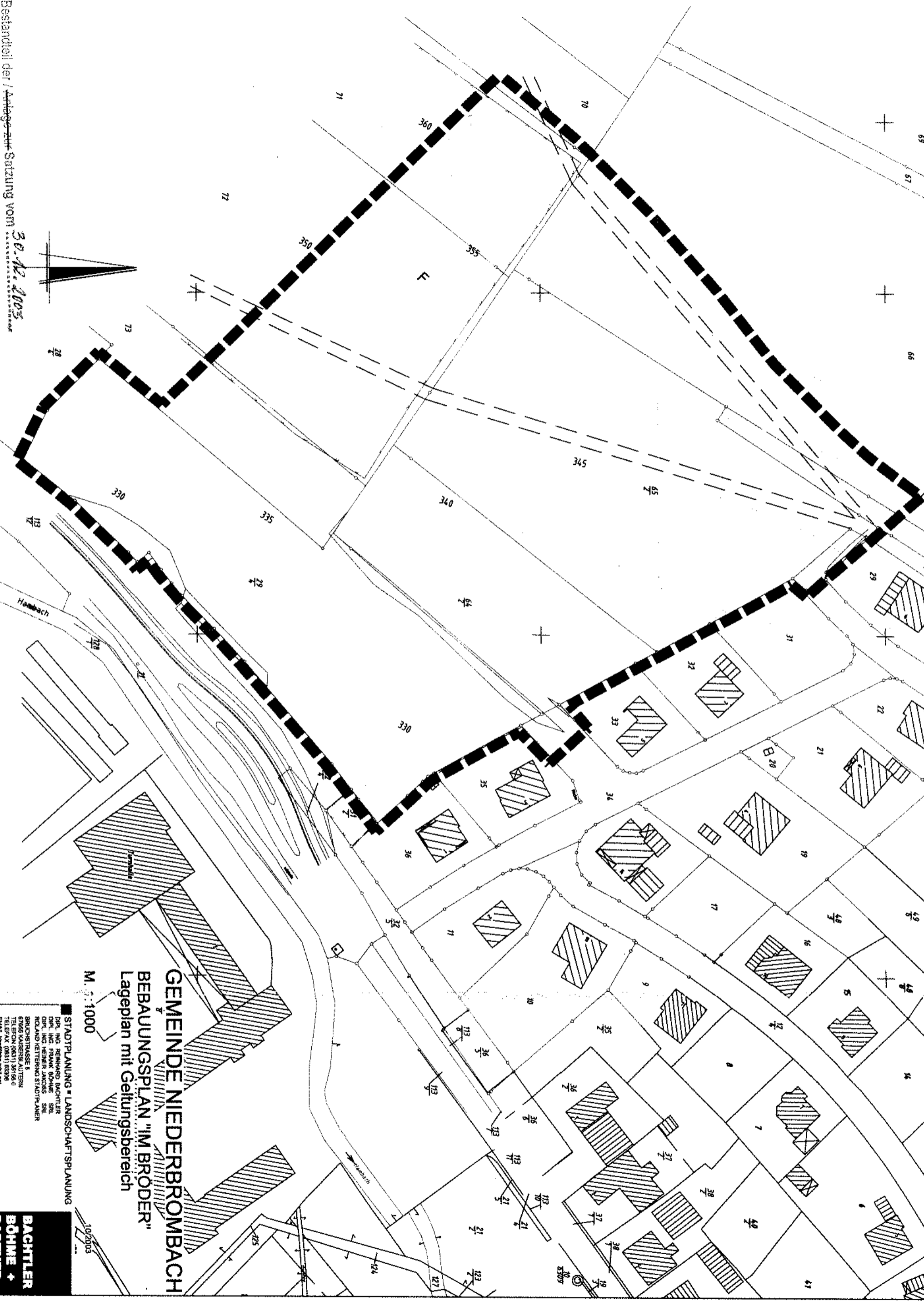
- I. Der vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Niederbrombach in seiner Sitzung am 17.09.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Im Bröder“ wurde gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von der Kreisverwaltung Birkenfeld mit Bescheid vom 09.12.2003 genehmigt.
- II. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan wird ab sofort mit Text und Begründung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld, Fachbereich 2 (Bauliche Infrastruktur), Auf dem Römer 17, 55765 Birkenfeld, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- III. Hinweise:
 - Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.
 - Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind
 1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB)nur beachtlich, wenn sie in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres und in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Ortsgemeinde Niederbrombach schriftlich geltend gemacht wurden; der Sachverhalt, der die Verletzung und den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
 - Es wird auf § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung hingewiesen:
"Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:
 1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
 2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen."

Niederbrombach, den 22. 01. 2004

Ortsgemeinde Niederbrombach
Müllenbach, Ortsbürgermeisterin

GEMEINDE NIEDERBROMBACH

BEBAUUNGSPLAN "IM BRÖDER"



GEMEINDE NIEDERBROMBACH
BEBAUUNGSPLAN "IM BRÖDER"
Lageplan mit Geltungsbereich
M. 1:1000

STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Göhrig
Dipl. Ing. Werner Jürgens, SdL
Roland Kettering, Stadtplaner
Bruckstrasse 1
67065 Kaiserslautern
Telefon (0631) 30796-0
Telefax (0631) 33306
E-Mail: info@bbs-stadt.de
www.bbs-stadt.de

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Bestandteil der / Anlage zur Satzung vom 30.12.2005

Satzung

über den Bebauungsplan „Im Bröder“ der Ortsgemeinde Niederbrombach

vom 30.09.2003

Aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), BS 2020-1, in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) hat der Ortsgemeinderat von Niederbrombach in der Sitzung am 17.09.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

1. Die Ortsgemeinde Niederbrombach erstellt einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Im Bröder“ für ein Teilgebiet der Gemarkung Niederbrombach als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung.
2. Der Geltungsbereich des Baugebietes befindet sich westlich der Ortslage in der Gemarkung Niederbrombach Flur 16 im Gemarkungsbereich „Im Bröder“.
3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in dem dieser Satzung beigefügten Parzellenplan mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

- a) Planzeichnung,
- b) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- c) Lageplan mit Geltungsbereich

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und der landespflegerische Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG sind als Anlage beigefügt.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung und damit der Bebauungsplan treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: 30.09.2003

5767 Niederbrombach,



Ortsgemeinde Niederbrombach

Müllenbach, Ortsbürgermeisterin