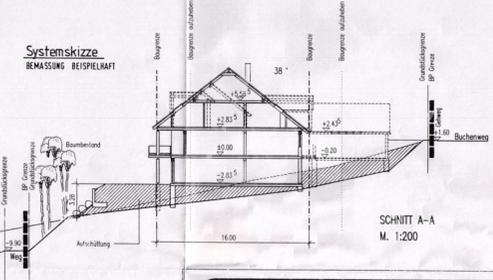
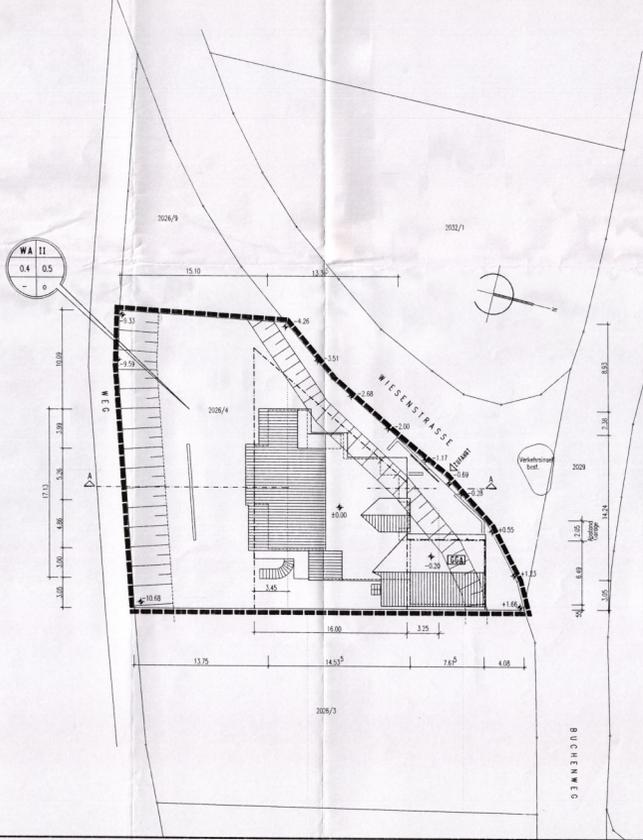


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"RULAND"

ORTSGEMEINDE DÖRRENBACH



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	Kleines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	0,5	Leibschilfenecht
	0,4	Leibschilfenecht
	0	Leibschilfenecht
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE	o	offene Bauweise
	o	Bauweise
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	— — — — —	Ordnung des räumlichen Geltungsbereiches
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	2026/4	Flurstücknummer
	— — — — —	Grundstücksgrenze
	— — — — —	Boymasse vorhanden
	— — — — —	Boymasse aufbauen
	— — — — —	Boymasse aufziehen
	— — — — —	Geplantes Gebäude
	— — — — —	Überschaubare Fläche für Sorgen
	— — — — —	Zufahrt westlich

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "04", soweit nicht durch die nachfolgenden Bestimmungen eine abweichende Regelung getroffen wird.
- AUSWEICHEN:**
Die Ausweise nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 der BauMO (sonstige und nicht ständige Gewerbebetriebe) ist zulässig.
 - CARACEN:**
Die Garage ist mit einem Mindestabstand im Eingangsbereich von 2,00 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
 - DACHSTÄNDIGKEIT:**
 - Dachstühle sind als Dreiecksgiebel bis zu einer ulmen Höhe von 4,50 m zulässig. Ursprung und Traufe darf nicht unterfahren werden.
 - Kniestock ist generell nicht zulässig. Gebäudedrucksprünge gehen nicht im Kniestock.
 - DACHNECKENUNG:**
Die Dachneckung ist in ost-westlich – gross auszuführen.
 - GERÄUDLICHEN (Tafelste):**
Die Traufhöhe darf 10,00 m von gewachsenen Böden nicht überschreiten.
 - GRUNDVERLEHRE:**
Aufschüttungen sind generell bis 4,00 m zulässig.
 - ENERGIEERLEBIS:**
Erdhohlräume sind dem Standardmaß anzupassen. Bedingt durch externes Gefälle sind maximale Höhen von 2,20 m zulässig.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dörrenbach hat am 28.03.02 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und am 09.04.02 öffentlich bekannt gemacht.
 - Der Gemeinderat hat nach § 3 Abs. 1 BauOB am 28.03.02 die Durchführung der förmlichen Bürgerberatung beschlossen und am 28.06.02 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Anhörung und Einbringung des Bebauungsplans wurde am 06.07.02 bis 22.07.02 durchgeführt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat gem. § 1 Abs. 2 BauOB über die Dauer eines Monats vom 23.08.02 bis einschließlich 24.09.02 ... aufgrund des Ausprägungscharakters des Gemeinderates vom 06.09.02 ... ausgeführt. Öffentlich wurde die förmliche Anhörung gemäß § 4 BauOB besetzt. Die nach der öffentlichen Anhörung sind am 15.09.02 ... öffentlich bekannt gemacht worden.
 - Während der Auslegung des Planentwurfes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde Anregungen vorgebracht. Die Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 18.07.02 und ... behandelt und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom ... mitgeteilt.
 - Der Gemeinderat hat nach § 10 BauOB am 08.07.02 ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ... betreffend mit dem Planbeschluss und Teil als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
 - Herrn ist der Bebauungsplan angefertigt.
- Dörrenbach, den 08.07.02
- G. Jansen*
Ortsbürgermeister
- Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung ist nach § 10 Abs. 3 BauOB am 28.07.02 ... öffentlich bekannt gemacht worden.

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ruland" in der Ortsgemeinde Dörrenbach

Die Bebauung des Grundstückes Plan Nr. 2026/4 in der Wohnfläche wird durch den Bebauungsplan "04" festgelegt. Die Festsetzung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt allerdings nicht für die eine Bebauung angelegten Grundstückszahlteil sowie die Gebäudeschneifeneil im Hinblick auf die etwaigen topographischen Verhältnisse.

Die Durchführung des Bebauungsplanes "04" würde dadurch hinsichtlich der Verwirklichung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück in einem offener nicht bebauten Bereich führen. Aufgrund einer Vielzahl der durch die vorgesehene Bebauung bedingten Festsetzungen ist eine Genehmigung des Bauvorhabens auf dem Grundstück nicht möglich. Daher wird die Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage eines vom Landesrat angelegten Verordnungs- und Einrichtungsplanes für notwendig erachtet. Dieser Bebauungsplan beinhaltet im wesentlichen die Änderung bzw. Neudefinition der für eine Bebauung maßgeblichen Festsetzungen.

Diese Festsetzungen beinhalten sich im einzelnen wie folgt:
 Bedingt durch die Durchführung des Bebauungsplans ist eine Erweiterung der Bauweise nach Süden erforderlich. Die derzeitige Bebauungsfläche von 10,00 m wird dadurch nicht verändert. Bedingt durch die vorgesehenen Höhenunterschiede auf dem Grundstück wird das Untergeschoss der Gebäude mit Keller angelegt. Die Ausnutzung des Grundstücks ist durch die zulässige GRZ von 0,4 sowie die GRZ von 0,5 begrenzt. Die Höhe der Gebäude ist im Untergeschoss des geplanten Gebäudes sieben Böden vorgesehen. Hierarch ist die Ausweise nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauMO, welche sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe zulassen werden können, festzusetzen. Aufgrund der Grundstücksstruktur sowie der Geländebeschaffenheit ist es nicht möglich, den Abstand von 5,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Der Mindestabstand der Garage wird deshalb auf 2,00 m zur Straße im Eintrabereich festgelegt.

Durch die Höhenunterschiede auf dem Grundstück lassen sich Gebäudeansprünge nicht vermeiden. Ferner ist zur ausreichenden Beachtung des Datenschutzes und zur Gleichwertigkeit der Aufbau einer Dreiecksgiebel vorgesehen. Die Ziffer 7 b der Festsetzungen des Bebauungsplans "04" ist durch entsprechend abzuändern.

Überflutet begründet durch die topographischen Verhältnisse auf dem Baugrundstück ist eine Neudefinition der zulässigen Gebäudehöhe erforderlich. Um insgesamt eine dem Baufeld entsprechende die Einbauten werden parallel zur Grundstücksgrenze errichtet, um einen Inselhof Bebauung in ermöglicht, unterteilt sich über durch die Höhenunterschiede des Geländes auf ein städtebaulich vertretbare Maß zu begrenzen, wurde die Traufhöhe auf 10,00 m festgelegt. Da in der unmittelbaren Umgebung bereits Gebäude mit unterschiedlichen Höhen und damit bereits Absprünge zum Gelände vorhanden sind, ist eine Zulassung von Aufbauten bis zu 4,00 m in Richtung der Ortsgemeinde Dörrenbach zulässig. Die Höhe der Aufbauten bis zu 4,00 m entspricht dem Standardmaß. Die Grundstücksgröße sollte zur Gestaltung eines Inselhofes nach Erfordernis des Geländes werden. Die Höhe der Aufbauten sollte bei allen Gebäuden, die vorgesehen sind § 202 BauOB in Verbindung mit DIN 18915, sowie eine abgabebegleitende Baugrunderkundung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchgeführt wird.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "RULAND" WESCHENBERG IN DÖRRENBACH, PLAN NUMMER 2026/4

VORHABENTRAUER: FRAU USCHI RULAND
 MITTELBERGSTR. 34
 64331 WETTERSDORF

ANSTELLUNG: LAGERPLAN
 SCHNITT: M 1:200
 M 1:200

WETTERSDORF, DEN: MÄRZ 2002

DE: VORHABENTRAUERIN:

BAD BERGZEMEN, W MÄRZ 2002

ARCHITEKT: ECKARD BENDEL
 Freier Architekt
 Herzog-Wolfgang-Str. 4a
 Telefon: 06343/7851

78887 Bad Bergzemen
 Telefon: 06343/5560

GEZ. M.H. Datum: 03/02 Proj.Nr.: B04-81/114 Bl.Nr. 1