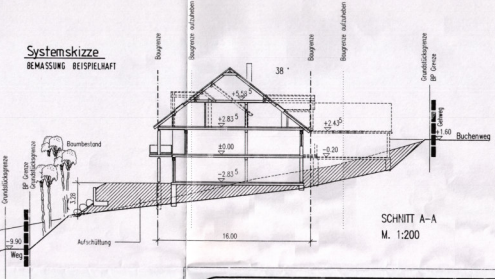
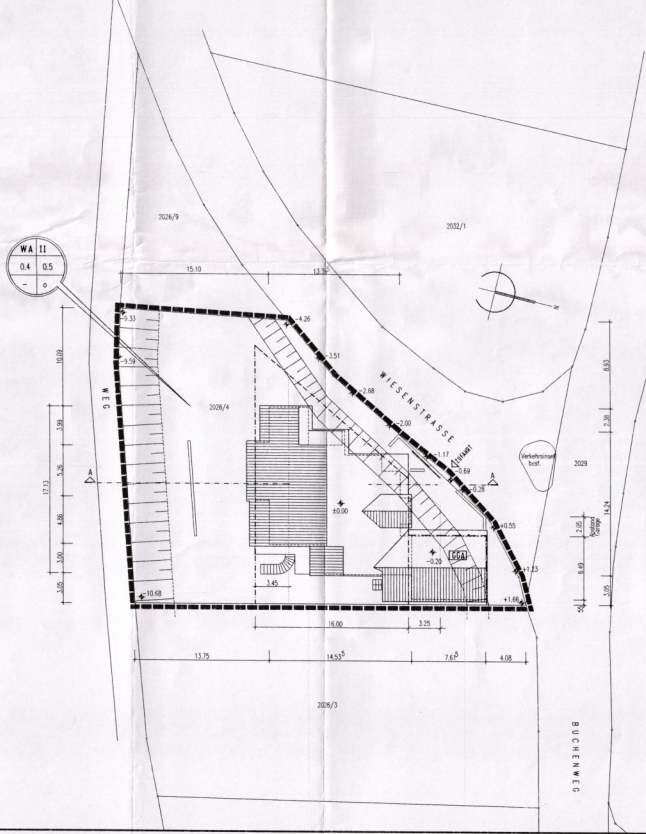


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "RULAND" ORTSGEMEINDE DÖRRENBACH



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	Kleines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	0,5	Grundstückszahl
	0,4	Grundstückszahl
	0	Zahl der vorhandene
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE	o	offene Bauweise
	o	Bauweise
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	— — — — —	Ordnung des räumlichen Geltungsbereiches
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	2026/4	Flurstücknummer
	2026/1	Grundstücksgrenze
	2026/3	Böschung vorhanden
	2026/2	Geplantes Gebäude
	66A	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.
 - GARAGEN:**
Die Garage ist mit einem Mindestabstand im Eingangsbereich von 2,00 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
 - DACHSTÄNDLUNG:**
 - Dachständer sind als Druckstabgen bis zu einer ulsen Höhe von 4,50 m zulässig. Ursprung und Ende darf nicht unterbrochen werden.
 - Kniestock ist generell nicht zulässig. Gebäudedrucksprünge gehen nicht als Kniestock.
 - DACHENCKUNG:**
Die Dachdeckung ist in senkrecht – grau auszuführen.
 - GERÄUDLICHEN (Tafelste):**
Die Traufhöhe darf 10,00 m von gewachsenen Böden nicht überschreiten.
 - GRUNDLINDERLÄUF:**
Aufschüttungen sind generell bis 4,00 m zulässig.
 - ENERGIEREGELUNG:**
Erdwärmepumpen sind dem Standardmaß anzupassen. Bedarf durch externes Gebläse und sonstige Höhen von 2,20 m zulässig.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dörrnbach 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 BauZO am 28.03.02 die Durchführung der förmlichen Bürgerberatung beschlossen und am 28.06.02 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Anhörung und Erörterung des Bebauungsplans wurde am 06.07.02 bis 22.07.02 durchgeführt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat gem. § 1 Abs. 2 BauZO über die Dauer eines Monats vom 23.08.02 bis einschließlich 24.09.02 ... aufgrund des Ausprägungsgrades des Gemeinderates von 06.09.02 ... öffentlich bekannt gemacht. Die förmliche Anhörung und Erörterung des Bebauungsplans wurde am 06.09.02 bis 22.09.02 durchgeführt.
 - 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 am 18.08.02 ... behandelt und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom ... mitgeteilt.
 - Der Gemeinderat hat nach § 10 BauZO am 08.07.02 ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ... betreffend mit dem Flächennutzungsplan und Teil des Satzungs und der Begründung zu dem Plan beschlossen.
 - Herrn ist der Bebauungsplan angefertigt.
- Dörrnbach, den 08.07.02
- G. Jansen*
Ortsbürgermeister
- Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung ist nach § 10 Abs. 3 BauZO am 28.07.02 öffentlich bekannt gemacht worden.

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ruland" in der Ortsgemeinde Dörrnbach

Die Bebauung des Grundstücks Plan Nr. 2026/4 an der Wiesenstrasse wird durch den Bebauungsplan "04" festgelegt.
Die Festsetzung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt allerdings nicht für die eine Bebauung angelegten Grundstückszahlteil sowie die Gebäudeschneefreiheit 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 Bebauungsplans auf der Grundlage eines vom Landesrat angelegten Verordnungs- und Erlassensverfahren 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:
Befreiung durch die Durchdringung des Grundstücks ist eine Erweiterung der Baugrenze nach Süden erforderlich. Die derzeitige Baugrenze liegt bei 10,00 m und befindet sich nicht vermindert. Befreiung durch die vorhandene Höhenunterschiede auf dem Grundstück wird das Untergeschoss der Gebäude im ersten Vollgeschoss, Anzule der Grundstücke eine muss ebenfalls die zulässige GRZ von 0,4 sowie die GRZ von 0,2 bis 0,3 beinhalten wird.
Im Untergeschoss des geplanten Gebäudes sollen Büroräume eingerichtet werden. Hierzu ist die Ausweise nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauMO, welche sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe zugelassen 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 Einheitsbereich festgesetzt.
Durch die Höhenunterschiede auf dem Grundstück lassen sich Gebäudeansprünge nicht vermeiden. Ferner ist zur ausreichenden Beachtung des Datenschutzes und zur Gleichwertigkeit der Aufbau einer Druckgabe vorgesehen. Die Ziffer 7 b der Festsetzungen des Bebauungsplans "04" ist durch entsprechend zu ändern.
Oberhalb begründet durch die topographischen Verhältnisse auf dem Baugrundstück ist eine Neudefinition der zulässigen Gebäudehöhe erforderlich. Um insgesamt eine den Bedingungen entsprechende Die Einbauten werden parallel zur Grundstücksgrenze errichtet, um einen Inselhof-ähnliche Bebauung zu ermöglichen, unterteilt sich über durch die Höhenunterschiede der Gebäude auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu begrenzen, wurde die Traufhöhe auf 10,00 m festgelegt.
Da in der unmittelbaren Umgebung bereits Gebäude mit unterschiedlichen Höhen und damit bereits Abweichungen zum derzeit geltenden Bebauungsplan gegeben sind, soll diese Farbe in Anbetracht der externen Höhenunterschiede ist auch eine Zulassung von Aufbauten bis zu 4,00 m einschließlich der Dachhöhe an der Grundstücksgrenze zulässig werden.
Nach Erfordernis des Geländes werden insbesondere auch nach werden, dass bei allen Bodenarbeiten, die Vorgaben nach § 202 BauZO 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: FRANK ULSCH RULAND
MITTELSTRASSE 34
64331 WEITERSTADT

ENTWERTUNG: LAZARUS SCHNITT M. 1:200
SCHNITT M. 1:200

WEITERSTADT, DEN 08.07.2002

DE VORHABENTRAUERIN:

BAD BERGZEMEN, 08.07.2002

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

78887 Bad Bergzemen
Telefon: 06343/5560

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