

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
Bad Ems, den 29. Aug. 1991

GEMEINDE MIEHLEN

Textfestsetzungen zur Planurkunde Bebauungsplan

"MIEHLEN NORD"

Planteilgebiet B - "Ehrlichsplacken"

Kreis : Rhein - Lahn
Verbandsgemeinde : Nastätten
Ortsgemeinde : Miehlen

Werkgemeinschaft archiplan GmbH
Dipl.Ing. Eckart Hörmann
Maybachstraße 18, 7000 Stuttgart 30
Telefon 0711/813075, Fax 0711/8179694

Stuttgart, den 15.04.1991

Weiterhin gehören zur Satzung:

- Planurkunde Planteilgebiet B "Ehrlichsplacken"
Planteilgebiet A "Hauptstraße"
- Textfestsetzungen Planteilgebiet A "Hauptstraße"

Außerdem werden zur Erläuterung beigelegt:

- Begründung (mit Anlagen)

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentrales Ref. 05
Bad Ems, den 29. Aug. 1991

Inhaltsverzeichnis

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
Bad Ems den 29. Aug. 1991

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse
- 1.4 Bauweise
- 1.5 Mindestbreite der Baugrundstücke
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen
- 1.7 Öffentliche Verkehrsflächen
- 1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 1.9 Garagen und Stellplätze
- 1.10 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- 1.11 Pflanzgebot
- 1.12 Stellung der baulichen Anlagen
- 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 1.14 Flächen für Versorgungsanlagen
- 1.15 Flächen mit Leitungsrechten
- 1.16 Öffentliche Grünflächen
- 1.17 Freileitungen

- 2.1 2 Regelschnitte Straße A
- 2.2 Regelschnitt Straße B
Regelschnitt Straße C
- 2.3 Höhenplan

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabz. Ref. 05
Bad Ems, den 29. Aug. 1991

BEBAUUNGSPLAN "MIEHLEN-NORD"
PLANTEILGEBIET B "EHRLICHSPACKEN"

T E X T T E I L

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
v. 08.12.1986, zul. geä. am 23.09.1990
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Neufassung vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung in der Fassung
vom 30.07.1981
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung
vom 28.11.1986

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MD 1 = Dorfgebiet
- zulässig sind nur "sonstige Wohngebäude"
§ 5 (2) Nr. 3 BauNVO

MD 2 = Dorfgebiet
- zulässig sind "sonstige Wohngebäude"
§ 5 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe,
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
Beherbergungsgewerbes § 5 (2) Nr. 5 BauNVO

MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) 3 und § 17/§18 BauNVO)

- I = Zahl der Vollgeschosse unter dem Höchstwert
II D = 2 Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß
II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ⓜ = 2 Vollgeschosse, zwingend festgesetzt

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zertifikat Nr. 06
29. Aug. 1991

1.4 BAUWEISE

1. offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



= offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

2. abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO i.V.m. § 8 LBau0)

- a = abweichende Bauweise im Sinne der Haus-Hof-Bauweise (§ 8 (7) LBau0).
Im Gebiet nördlich des "verkehrsberuhigten Bereiches A" sind die Gebäude auf der nördlichen Grundstücksgrenze im einseitigen Grenzbau zu errichten.
Im Gebiet südlich des "verkehrsberuhigten Bereiches A" sind die Gebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze im einseitigen Grenzbau zu errichten.

Der Bauwuch zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze des gleichen Grundstücks richtet sich nach LBau0 (§ 8 (7)).

- a/g = abweichende Bauweise in Verbindung mit geschlossener Bauweise. Für die II D - geschossig überbaubaren Grundstücksflächen wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Grundstücksflächen, für die beim Hauptbaukörper abweichende Bauweise = a festgesetzt ist, gelten für die I-geschossig überbaubaren Grundstücksflächen diesselben Festsetzungen wie bei a (siehe oben abweichende Bauweise).

1.5 MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BauGB)

Im gesamten Plangebiet darf die Mindestbreite der Baugrundstücke 10,0 m, gemessen entlang der Erschließungsstraße, nicht unterschreiten.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lehn-Kreises
Zentralabt. Ref. 06
Münster den 29. Aug. 1991

1.6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baulinien, Baugrenzen sowie durch die zulässige Grundflächenzahl. Diese darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan größere Baufenster eingetragen sind.

Sind im Plan Baulinien entlang von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, so sind die Gebäude mit mindestens 2/3 ihrer Länge auf diesen zu errichten.

Sind im Plan eingeschossige Baustreifen (I) über mehrere Grundstücke hinweg ausgewiesen, so dürfen diese Baustreifen unter Einhaltung der zulässigen GRZ auf dem einzelnen Grundstück nur zu max. 50 % überbaut werden.

1.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in:

1. Straßenflächen
2. Verkehrsberuhigte Bereiche (§ 42 (4a) StVO)
einschließlich öffentlicher Stellplätze
3. Gehwege und Fußwege
4. Feldwege

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

Die Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Höhenlage an die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt - sie können sich im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB geringfügig ändern - und sind bei der Ausführung baulicher Anlagen zu beachten.

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) sind auf den Baugrundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen.

Soweit durch die Planeinzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt daher ein, die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) begleitender, max. 2 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttung oder Abgrabung. Diese Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen sind an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen (§ 9 (1) 11 BauGB).

Die zur Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken erforderlich werdenden Stützfundamente der Rahattplatten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

1.9 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen (Ga) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen, die nicht von einem verkehrsberuhigten Bereich aus erschlossen werden, ist ein Stauraum von 5,0 m anzuordnen.

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

Hat vorgelesen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. Ref. 05
Rathaus, den 29. Aug. 1991

1.10 NEBENANLAGEN AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einem Raumvolumen von max. 20 m³ zulässig. Je Grundstück ist in den rückwärtigen Gartenanlagen nur eine Nebenanlage zulässig.

1.11 PFLANZGEBOT (§ 9 (1) 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung sind Pflanzgebote für Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen in Form von hochwachsenden heimischen Laubbäumen, Strauchgruppen und Hecken in Form von heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die grünordnerischen Planeinschriebe sind zu beachten. (Siehe Legende im Plan "Landespflegerischer Planungsbeitrag".)

Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.
Es gilt: 90 % Laubgehölze, max. 10 % Koniferen.

1.12 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

Durch Planeinschriebe ist die Stellung (Richtung) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die eingezeichneten Richtungen sind verbindlich.

1.13 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

Aufgrund der geologischen und hydrologischen Gegebenheiten (Baugrunduntersuchung v. 12.11.1987 Anlage der Begründung) sind entlang Straße A zwei Regelschnitte, entlang Straße B und C je ein Regelschnitt festgesetzt (siehe 2.1 und 2.2) sowie ein Höhenplan erstellt worden (siehe 2.3).

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Landwehrstr. 05
29. Aug. 1991

In den Regelschnitten sind die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe, die Höhenlage von Garagen- bzw. Nebengebäuden, die max. Traufhöhe sowie die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen, jeweils bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Kanalhöhen, festgesetzt. (Max. Abweichung ± 20 cm)

Laut Planeinschrieb wird die Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Gründungsschwierigkeiten, Grundwasserstand) zu treffen sind, abgegrenzt (§ 9 (5) BauGB). Auf die Art der zu treffenden Vorkehrungen wird in der Begründung hingewiesen.

Die exakte Festlegung der Höhenlagen erfolgt im Zusammenhang mit der Baurechtsbehörde in Übereinstimmung mit der höhenmäßigen Ausführung von Verkehrs- und Kanalisationsanlagen.

1.14 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

Entsprechend den Planeintragungen sind Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen (Trafostation).

1.15 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

Entsprechend den hydrologischen Gegebenheiten ist zur ordnungsgemäßen Ableitung von Drainagewasser (Grundwasserabsenkung) in den westlichen Baugrundstücken eine Fläche mit Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) zu Gunsten der öffentlichen Entsorgungsträger festgesetzt.

1.16 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Plan ausgewiesene, öffentliche Grünfläche mit dem Planeinschrieb "Dorfplatz" dient u.a. der Abhaltung von Dorffesten mit der zeitweisen Errichtung eines Festzeltes. Darüber hinaus kann der Dorfplatz als Bolzplatz genutzt werden.

Die vorhandene Böschung im östlichen Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Uferzone zwischen aufgestautem Vorfluter und öffentlichen Fußwegen ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im Planmittelbereich ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

1.17 FREILEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

Freileitungen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Planteilgebietes B nicht zugelassen.

1.18 LANDSCHAFTSPFLERISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die im Plan ausgewiesene Ausgleichsfläche ist als Brachwiese festgesetzt.

Genehmigt / Zugestimmt

~~Mit Bedingungen, Auflagen, Einschränkungen~~

gemäß Schreiben vom 29. AUG. 1991

Kreisverwaltung

des Rhein-Lahn-Kreises

Centralabt. 05

bed. Eras, den 29. Aug. 1991

Im Auftrage:

In Vertretung



Stuttgart, 15.04.1991

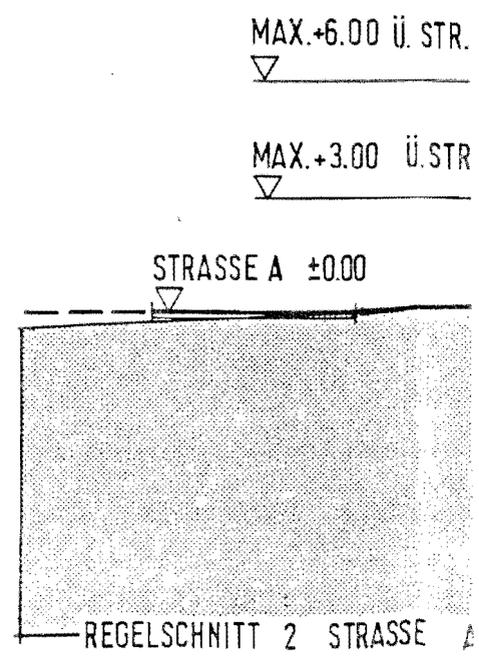
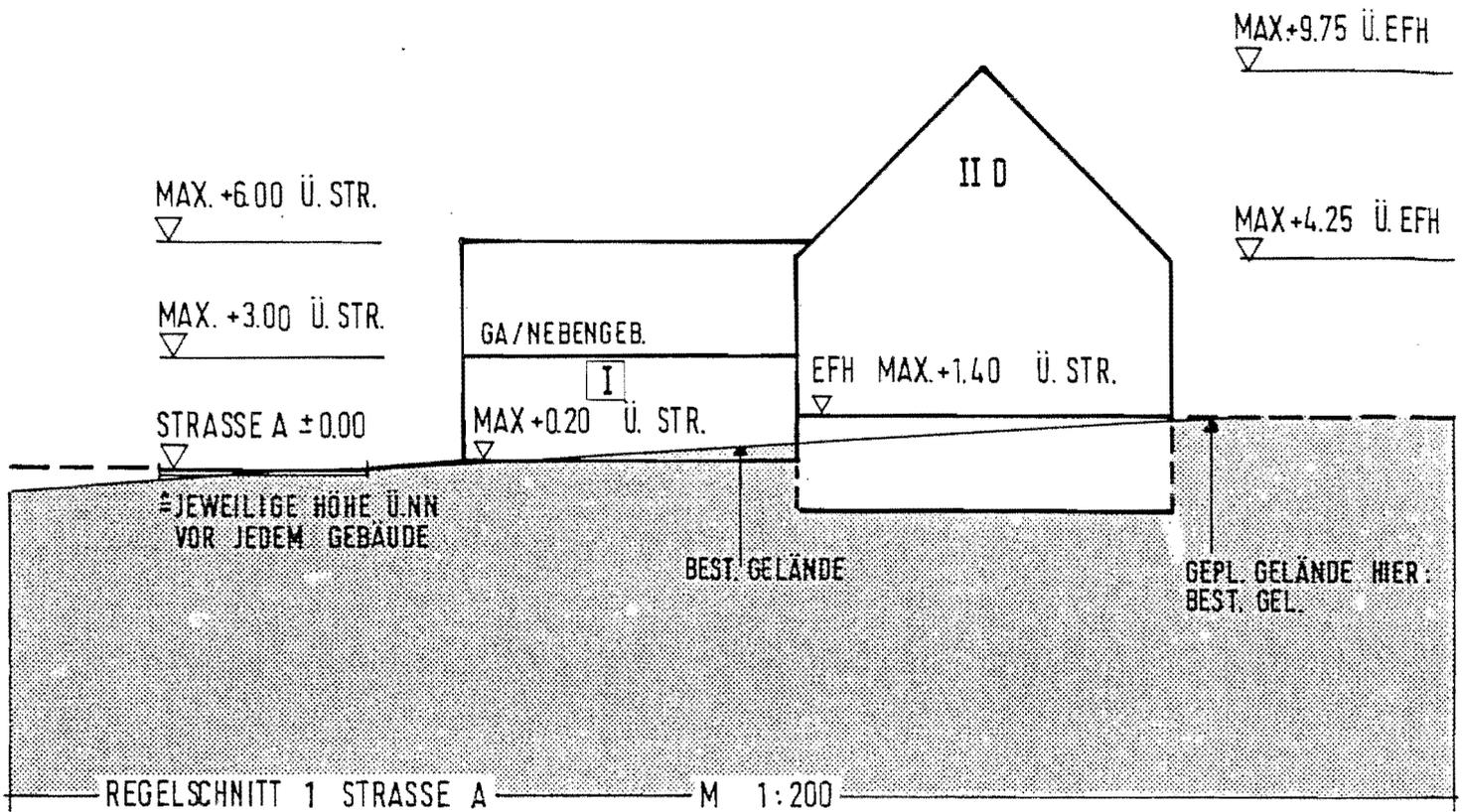
Werkgemeinschaft archiplan GmbH

Ausgefertigt:
5429 Miehlen, den 20. Januar 1992




(Heuser)
Ortsbürgermeister

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Centralabt. 05
29. AUG. 1991



2.1

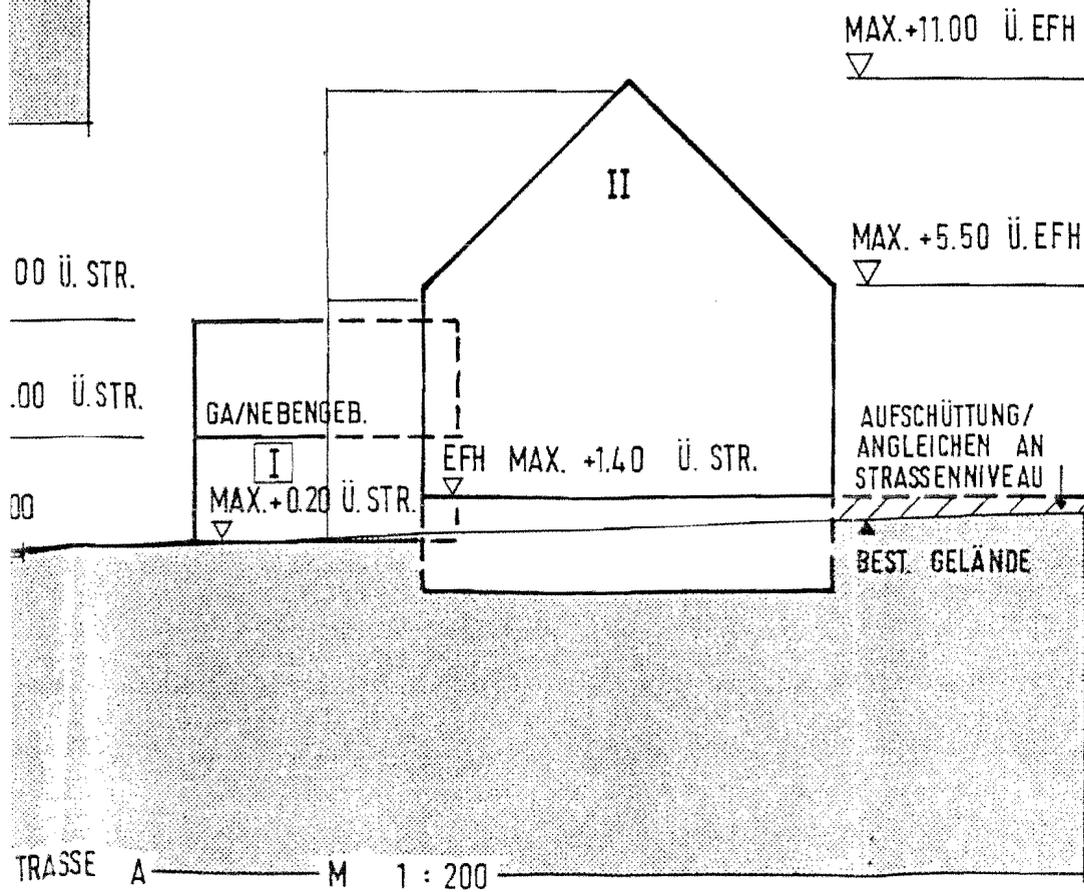
REGELSCHNITT / PLANSTAND: 15.04.1991

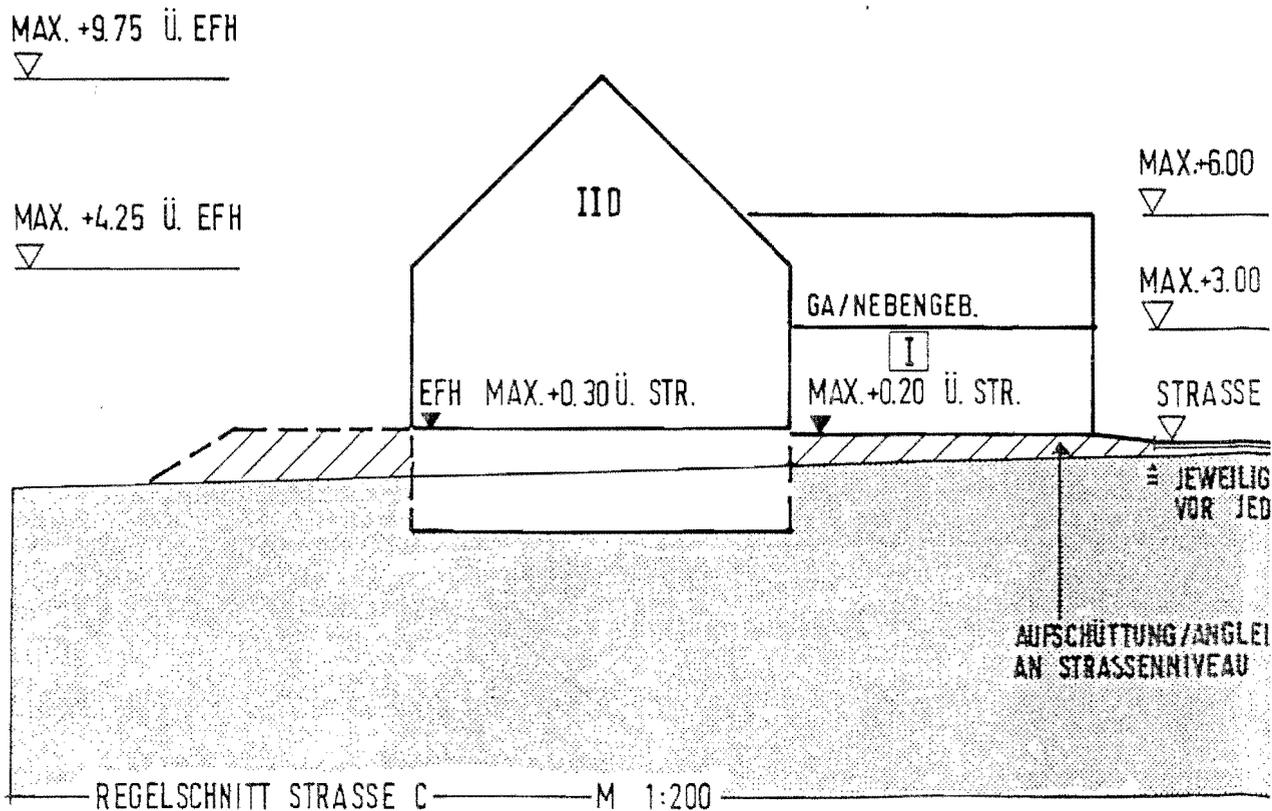
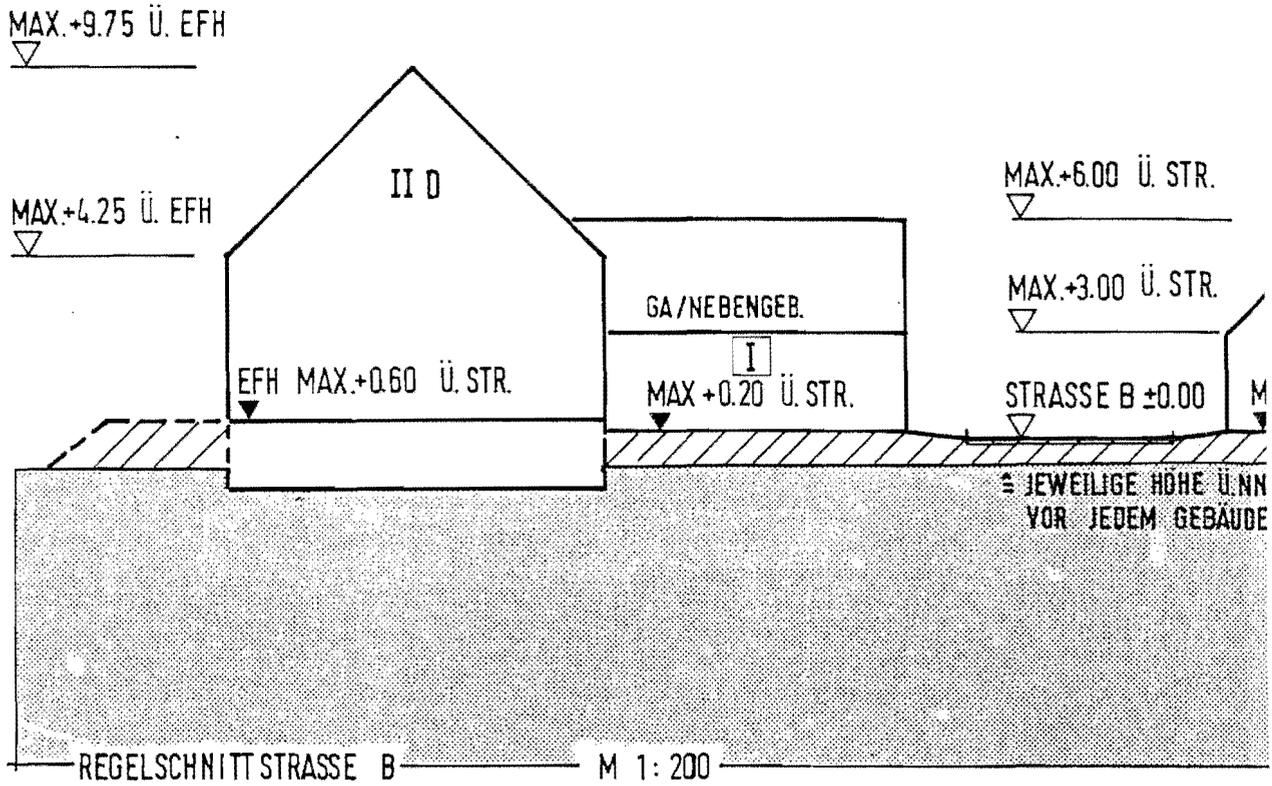
ZU TEXTFESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN PLANTEIL B
PKT. 1.13 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (2) BAUGB)

Ü. EFH

Ü. EFH

HIER:





**BEBAUUNGSPLAN PLANTEIL B
DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(2) BAUGB)**

