PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung :
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1-11 BauNVO)

MI MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung :
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen :
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD WD — Nur Sattel- und Walmdächer zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen :
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Einfahrtsbereich

5. Grünflächen, Pflanzbindungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :
(§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Bäume (Erhaltung)

E — Maßnahme gem. §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

7. Sonstige Planzeichen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

MI	II
0,4	0,8
SD WD	ED

Nutzungsschablone

8. Bestandsangaben :

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen

169/2 — Flurstücksnummer

320 — Höhenlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Für das vorliegende Plangebiet wird gemäß §9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß §9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO, entsprechend der in die Planurkunde eingetragenen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässige Anzahl der Vollgeschosse, folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 0,8
maximale Anzahl der Vollgeschosse : II

3.0 Bauweise

Für die Flächen des Plangebietes werden gemäß §9 Abs.1 BauGB und §§22,23 BauNVO, entsprechend der Eintragungen und zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde, folgende Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen:

1. Auf den im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücken sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.
3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben.

4.0 Ersatzmaßnahmen (E)
(Festsetzung gemäß §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Im nördlichen, östlichen uns südlichen Randbereich der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke ist zur Abgrenzung der zukünftigen Wohnbebauung gegenüber den angrenzenden Flächen für die Forst- bzw. Landwirtschaft eine Schutzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB einzuhalten sowie standortgerechte und einheimische Laubgehölze anzupflanzen, die einen Übergangsbereich zur freien Landschaft schaffen.

5.0 Schutzmaßnahmen (S)
(Festsetzung gemäß §9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

Auf dem gekennzeichneten Schutzstreifen ist das vorhandene Obstgehölz zu erhalten und zu schützen. Anschüttungen sind derart herzustellen, daß die Gehölze nicht beschädigt werden.

Bei allen Bauarbeiten sind die DI 18920 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuweden.

"Ortsabrundungssatzung"

Ortsgemeinde Mörsbach

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

....., den .....

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

....., den .....

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung der Ortsabrundungssatzung ..... beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

....., den .....

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Ortsabrundungssatzung gemäss § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

.....

Genehmigung

Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom ..... die Ortsabrundungssatzung genehmigt.

....., den .....

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung der Ortsabrundungssatzung wurde am ..... öffentlich bekanntgegeben.

....., den .....

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Ortsabrundungssatzung - nicht - geltend gemacht worden.

....., den .....

.....
(Unterschrift)

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

....., den .....

.....
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung dem Stand vom 01.01.2005 .

....., den .....

.....
(Unterschrift)

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

STADTRAUM

PLANUNG - KREATIVITÄT - IDEEN
FÜR STÄDTEBAULICHE AUFGABEN

Büro für Architektur & Freiraum

Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub
Architektur & Städtebau BDB

www.stadTraum.eu
Kölner Straße 1
57629 Müschenbach

mail@stadTraum.eu
Tel. 02662-2052
Mobil 0178-5308450

BDB Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure
Mitglieds.Nr. 417979

Gezeichnet	Geprüft	Datum
Dipl.-Ing.(FH) C.Weber	Dipl.-Ing.(FH) H.Schaub	22.09.2008

Geändert	Datum

Auszug aus der topographischen Karte M 1: 12.500

RECHTSGRUNDLAGE:

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

1.2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG);
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz- WoBauErlG) in der derzeit gültigen Fassung

2. Verordnung über die bauliche Nutzung er Grundstücke (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der derzeit gültigen Fassung

4. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO) in der derzeit gültigen Fassung

5. Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO) in der derzeit gültigen Fassung

6. Gemeindeordnung Rheinland- Pfalz (GemO) in der derzeit gültigen Fassung

7. Landespflegegesetz (LPflG) in der derzeit gültigen Fassung

8. Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) in der derzeit gültigen Fassung

9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) in der derzeit gültigen Fassung

10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung

"Ortsabrundungssatzung"

Ortsgemeinde Mörsbach

Gemarkung: Nieder- Mörsbach

Flur: 9

Flurstücke: 281/3, 282

RaKa Nr.: versch.

Maßstab: 1: 500

NORD