TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- MDW — DÖRFLICHES WOHNGEBIET (MDW) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 5A BAUNVO)
- GOK_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- 2 WE — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Gebäudeoberkante
Bauweise	Wohneinheiten je Wohngebäude

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 4 UND 6 BAUNVO

1.1 DÖRFLICHES WOHNGEBIET (MDW 1 UND MDW 2)

zulässig sind:

Gem. § 5a BauNVO - Dörfliches Wohngebiet

Gem. § 5a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 5a Abs. 3 BauNVO und § 5a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Gartenbaubetriebe,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässig sind:

Gem. § 5a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Tankstellen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt 10,50 m.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich des dörflichen Wohngebietes (MDW) auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) und bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des dörflichen Wohngebietes (MDW) überschritten werden.

2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes (MDW) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „MISCHVERKEHRSFLÄCHE"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

V1: Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln ist die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.

V2: Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse sowie Höhlen für in Höhlen brütende Vogelarten vorhanden sind. Um eine Tötung von Tieren auszuschließen zu können, sind diese potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Aufnahme der Baumfällarbeiten (vgl. V1), gezielt auf einen Fledermaus- und Vogelbesatz hin zu kontrollieren u.a. durch Sichtkontrolle und/oder den Einsatz von Endoskopkameras.

Potenziell geeignete Quartier- oder Höhlenbäume sind durch geeigneten Verschluss der Einfluglöcher (z.B. Baumharz; Fledermäuse können so dann noch rausklettern, aber nicht mehr reinfliegen) für eine spätere Nutzung als Quartier/Höhle unbrauchbar zu machen. Vor dem Fällen der Bäume erfolgt die Ausbringung von Fledermauskästen und Nistöffen für Vögel im Verhältnis 1:4 (verlorengehende Quartiere: Fledermauskästen/ Nistöffen), um das vorhandene Angebot an Quartieren/ Höhlen im Umfeld des Plangebiets aufrechtzuerhalten. Sollten im Einzelfall Quartierbäume besetzt sein, werden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde geeignete Maßnahmen umgesetzt.

Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
V3: Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

V4: Vor der Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung ist eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Reptilien durchzuführen. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.

Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.

Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland" (UG 7) handelt.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind bis max. 10 % der Grundstücksfläche erlaubt.

Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtreflektierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatschG technisch und konstruktiv so auszubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

11. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 30 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m^2. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe bei den Hauptgebäuden allein für die Staffelgeschosse. Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.
Hiervon kann abgewichen werden, sofern der Versorgungsgrad maximale Obergrenzen zur Leistung der PV-Anlage vorgibt.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

M2: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.
Dies gilt nicht für die nicht notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen – ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.

M4: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische Einbindung optisch anspruchsvolle Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

Artenreiche Blumenwiesen sind artenarmen Zierrasen vorzuziehen.
M1: Zur Eingrünung ist je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Großblaubige Mehlbeere (Sorbus aria)
Silberlinde (Tilia tomentosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind.14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

13. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

M3: Die Baumhecken am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie Bäume im südöstlichen Randbereich innerhalb der privaten Grünfläche werden als zu erhaltend festgesetzt.

14. EXTERNE KOMPENSATION
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Das entstehende ökologische Defizit von voraussichtlich 12.629 ökologischen Werteinheiten wird durch folgende Maßnahmen, auf dem Flurstück 68/2, kompensiert. Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem Bauantragsteller/Vorhabenträger und der Kommune vertraglich gesichert.

Auf dem Flurstück 68/2 sind 25 Bäume der regionalpflanzte Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne, Zwetschge und Kirche zu pflanzen. Die Obstbäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang (STU) von 10 bis 12 cm gepflanzt. Der Abstand von Baum zu Baum beträgt 12 x 12 m. Die Unterpflanzung im Bereich der gepflanzten Obstbäume erfolgt als extensive Mähwiese durch eine zweimalige Mahd/a. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite Mahd ab Mitte August. Das Mahdgut wird jeweils entnommen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuge-führt. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiesen frischer Standorte wird verzichtet.
Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) beschrieben und kann hier verwendet werden.
Alternativ ist auch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen wie Feld- und Berg-Ahorn, Hainbuche oder Stiel-Eiche möglich. Die zu pflanzenden Bäume sind regionaler Herkunft und entstammen der Region „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, JANUAR 2012).

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

HINWEISE

- Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln ist die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.
- Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlich hohen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index" (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse" (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse" weitere Einblicke.
- Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar.
- Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.
- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist beim Bauamt der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau möglich.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- wird ergänzt
- Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer.
- Öffentlich einsehbare Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Gerhardsbrunn, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kernplan GmbH übertragen.
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischen Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat am __.__.____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Gerhardsbrunn, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gerhardsbrunn, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn, Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Gerhardsbrunn
Adam Müller Straße 43
66894 Gerhardsbrunn

Stand der Planung: 22.04.2024
ENTWURF

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah Erd

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN PLAN