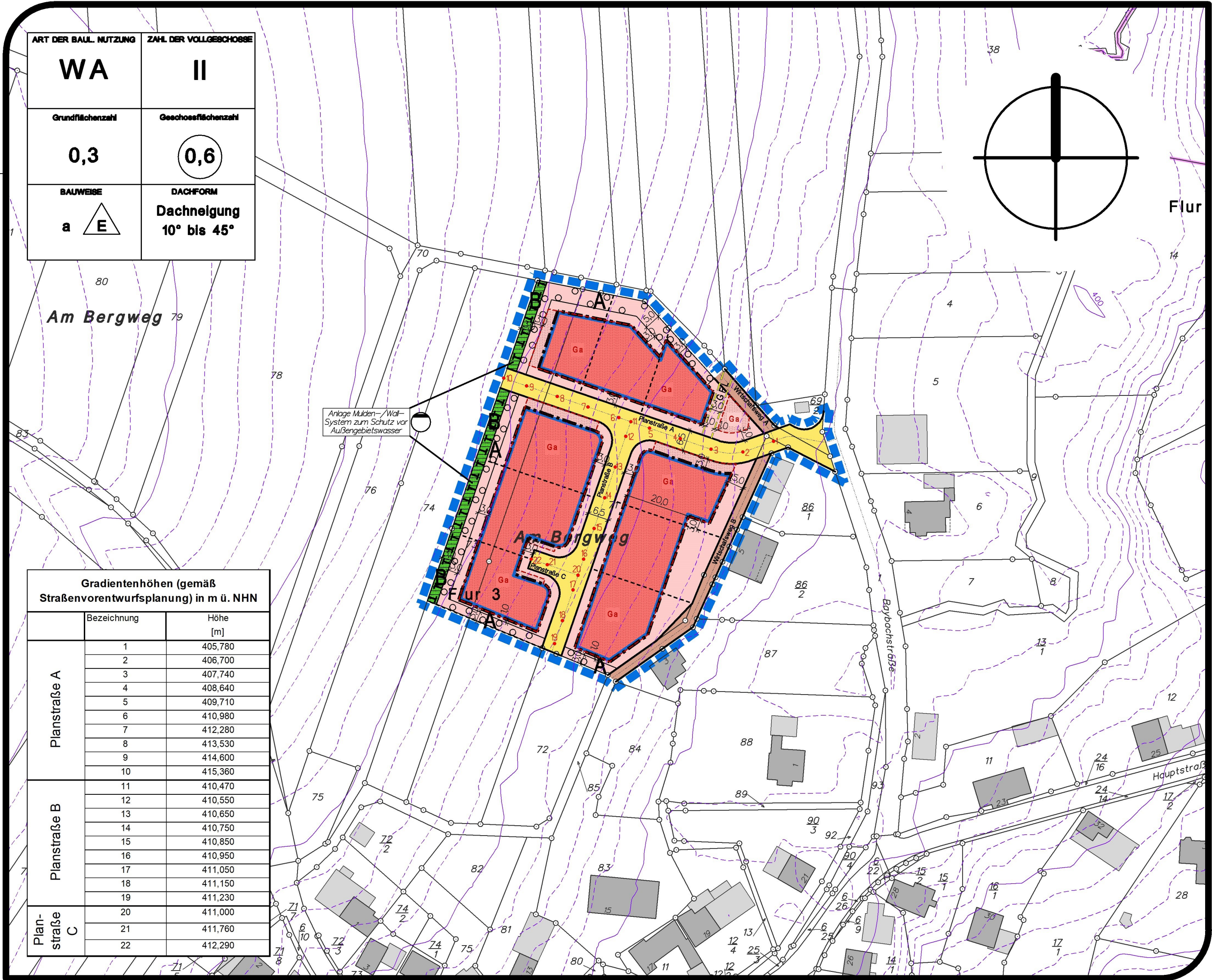


BEBAUUNGSPLAN "AM BERGWEG"

ORTSGEMEINDE HAUSBAY

VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTEL RheIN

M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 284), in der derzeit geltenden Fassung.
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.
5. 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), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1984 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.02.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 1994 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 287), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LVWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

TEXTFESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)**
- 1.1. BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**
- WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2. ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) I.V.m. (9) BauNVO)**
- Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonst störende Handelsbetriebe unzulässig.
- Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.
- 1.3. UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**
- Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

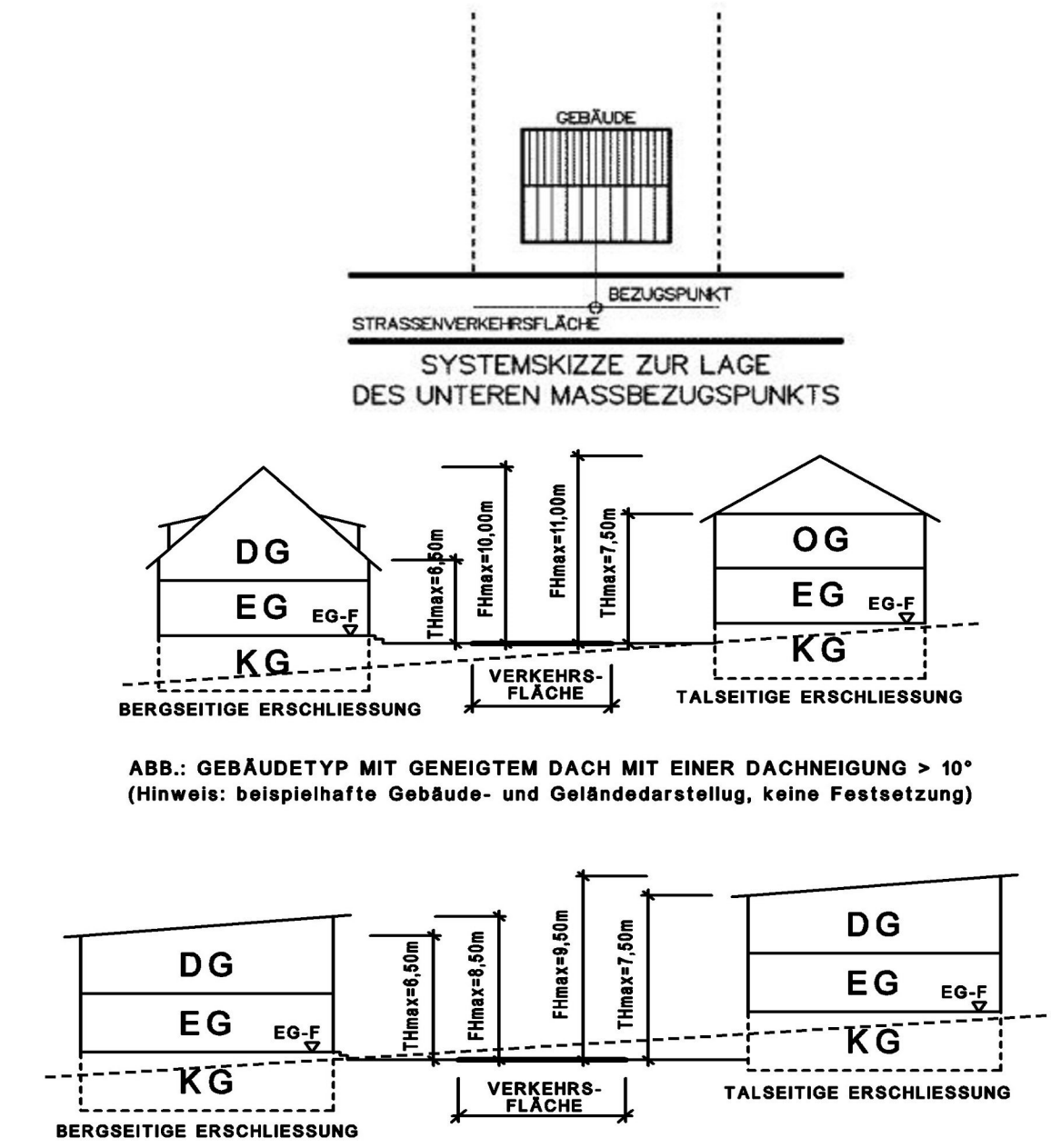
TEXTFESTSETZUNGEN

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 2.1. GRUNDFLÄCHENZAH (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3
- 2.2. GESCHÖßFLÄCHENZAH (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**
- Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6
- 2.3. ZAH DER VOLLEGESCHÖSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**
- Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Frei werdende Kellergeschosse werden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.
- 2.4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**
- Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:
- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung >=10° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
- a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung bzw. Doppelschließung und nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung gilt:
 - Traufhöhe: maximal 6,50 m
 - Firsthöhe: maximal 10,00 m - b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:
 - Traufhöhe: maximal 7,50 m
 - Firsthöhe: maximal 11,00 m
- II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):
- a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung bzw. Doppelschließung und nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung gilt:
 - Traufhöhe: maximal 6,50 m
 - Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m - b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:
 - Traufhöhe: maximal 7,50 m
 - Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 9,50 m

- Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.
- Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:
- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First),
 - Traufhöhen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
 - bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. unterer Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradienten (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade.



- 3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**
- Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser mit selbstigen Grundabschnitten (mit Ausnahme von Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:
- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAH DER WOHNNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**
- Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)**
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind nicht innerhalb der nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Bepflanzungsflächen.
- 6. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
- Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).
- Ausnahme: ist innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A) die Errichtung von Anlagen zur Grundstückserschließung zulässig (bezüglich zulässiger Anlagen siehe Textfestsetzung „Einfriedigung“).
- 7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**
- Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.
- 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHENMASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**
- 8.1. ORDNUNGSBEREICH B - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE - FLÄCHE ZUR AUSSENDRIENTIERTEN WASSERABLEITUNG**
- Entlang der äußeren Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System zur Außenabgewässer-ableitung anzulegen.
- Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche nach Fertigstellung der Entwässerungstechnischen Einrichtungen mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.
- Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimal pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.
- 8.2. VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**
- Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drain-, Rasenpflaster, Schotterrasen, großflächige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.
- 9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**
- RANDLICHE EINGRÜNNUNG - ORDNUNGSBEREICH A**
- Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch argerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A sind je Grundstück 1 Laubbaum 10. Größtenordnung oder 1 Obstbaum (Hochstamm) und in jedem Fall mind. 10 Sträucher zu setzen.

- Herstellungs- und Pflegehinweise:**
- Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):**
- Bäume 10. Größtenordnung: Feldhorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,
- Sträucher: Roter Hartiege, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder,
- Obstbäume: Gelbster Butterbirne, Hauszwetsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Grönzels
- Auf die Grenzabschnitte nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen (siehe auch Rubrik Hinweise).
- Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Frühjahr und Spätestens im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung zu pflegen (dazu gehört auch eine Wässerung der Pflanzungen sowie, dass abgängige Gehölze in dieser Zeit argreich zu ersetzen sind).

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBAuO)**
- 10.1. DACHFORM, DACHNEIGUNG**
- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° bis 45°. Versetzte Pultdächer sind zulässig. Der Versatz bei Pultdächern darf höchstens 1,5 m betragen.
- Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannweite 10° bis 30°.
- Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
- Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 10.2. DACHGESTALTUNG**
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektenmagnetischen Fledermausarten sollen für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.
- 11. STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBAuO sowie § 47 LBAuO)**
- Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.
- Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.

- Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als örtliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.
- Drainagen:** Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr des Durchtritts der Drainagen). Durchstiche Drainagen sind herzustellen. Sollten für die Bebauung des weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalsystem ist nicht gestattet. Auf Grund der überörtlichen Bedeutung von Felddrainagen ist deren Verlegung deshalb durch den öffentlichen Maßnahmenträger zu planen und später zu veranlassen.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 12. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)**
- PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN- GESTALTUNG**
- Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäuderschleifung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Anlagen mit Kies-, (Split-) oder Schottererschüttungen unzulässig.
- 13. EINFRIEDIGUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBAuO)**
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen
- in Form von Hecken bis maximal 1,20 m,
 - in Form von transparenten Einfriedigungen (z.B. Zäune) bis maximal 1,20 m und
 - in Form von nicht transparenten Einfriedigungen und Mauern bis höchstens 0,80 m zulässig.
- Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedigung und Oberkante Straßverkehrsfläche.

HINWEISE

- Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer angeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG).
- Es wird empfohlen, dass auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Regenwasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückgehalten, das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerbetriebliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine vorgesehene Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 WHG bedarf.
- Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 19815 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baustellbereich zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodematerial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
- Starkregenvorsorge:** Neubauten sollten möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergreifen werden, sodass ein möglichst schneller Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollen gegebenenfalls Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
- Artenschutz:** Sind großflächige Grünflächen an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektenmagnetischen Fledermausarten sollen für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

HINWEISE

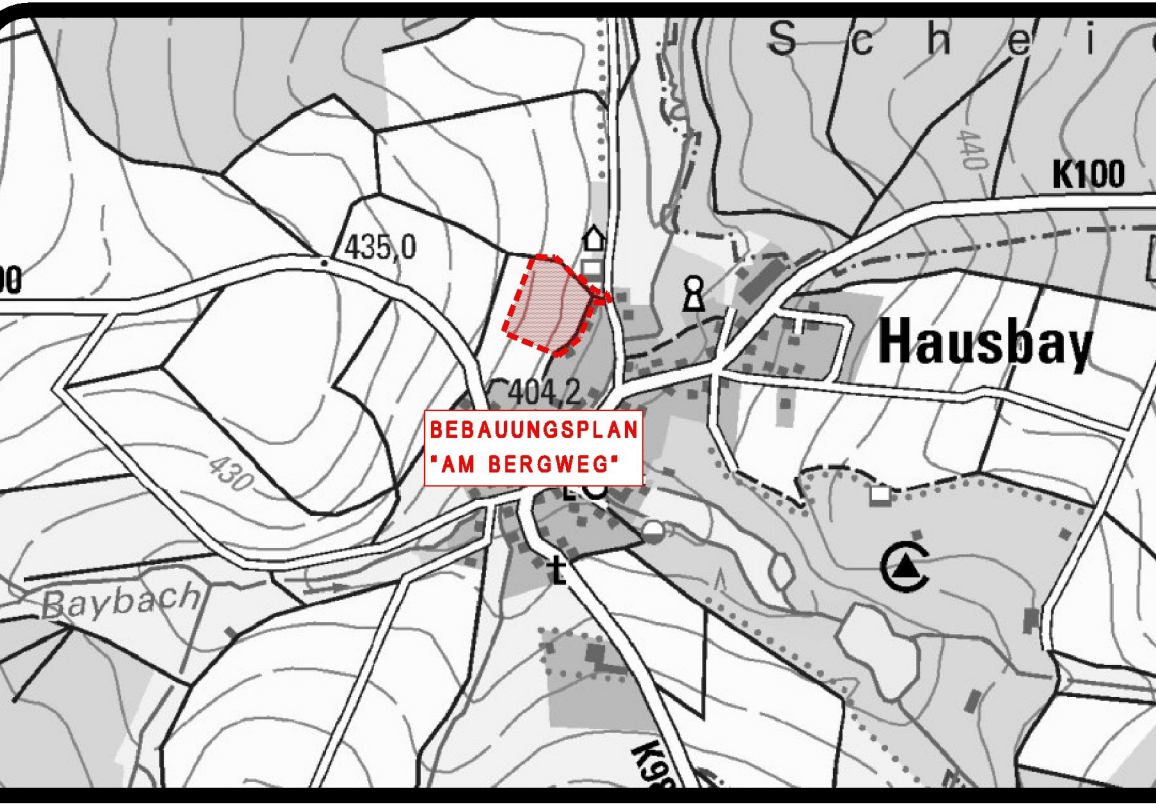
- Dachbegrünungen:** Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengiebeln einseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und/oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.
- Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verkleidungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.
- Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstände von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.
- Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6678-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@ggk.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.
- Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagenorten, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern, sind Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.
- Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken:** Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit circa 1,50 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind ungenügend zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabellehre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planuskunft-rh@westnetz.de).
- Hinweis zu Glasfaserverbindungen:** Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit circa 1,50 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaserverbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind ungenügend zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planuskunft-rh@westnetz.de).
- Geologiedatengesetz (GeoDG):** Die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geodg.rlp.rlp.de> zur Verfügung.
- Höhenschnittlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.
- Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz. (Zustimmung vom 15. Oktober 2022)

- Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz. (Zustimmung vom 15. Oktober 2022)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Katastervermerk**
- Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DVF-Daten entsprechen dem Stand vom 18.09.2022).
- Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV90).
- Die ordnungsrechtliche Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.
- Nöfershausen, den ____2013
- Karst Ingenieure GmbH
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister
- 2. Aufstellungsbeschluss**
- Der Ortsgemeinderat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- Hausbay, den
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister
- 3. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**
- Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am vom Ortsgemeinderat gebilligt.
- Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 3 (2) BauGB beteiligt.
- Hausbay, den
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister
- 4. Formliche Beteiligung**
- Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 3 (2) BauGB beteiligt.
- Hausbay, den
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister
- 5. Satzungsbeschluss**
- Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Hausbay, den
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister
- 6. Genehmigung**
- Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / in den Bebauungsplan genehmigt.
- Hausbay, den
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister
- 7. Ausfertigung**
- Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Normierung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.
- Der Plan wird hiermit ausfertigt.
- Hausbay, den
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister
- 8. Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten**
- Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.
- Hausbay, den
- Dienstseigel
- (Thomas Stroschein) Ortsbürgermeister

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "AM BERGWEG"

ORTSGEMEINDE HAUSBAY VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTEL RheIN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 25a BAUGB, BETEILIGUNGSVERFAHREN GEMÄSS §§ 2 (1) UND 4 (2) BAUGB

MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 140 x 0,70 = 0,98m² PROJ.-NR.: 12 930 DATUM: 17.10.2024

BEARBEITET:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTBAU ■ VERKEHRSSYSTEM ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

30883 NÖTERSHAUSEN AM REITER WEG 1 TELEFON 0206040-0 TELEFAX 0206040-36 info@karst-ingenieur.de www.karst-ingenieur.de