

ZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

- WA = Allgemeines Wohngebiet
Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
z.B. 0,3 Grundflächenzahl GRZ max.
z.B. 0,6 Geschosflächenzahl GFZ max.
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
abwechslende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Wirtschaftsweg
Öffentliche Grünflächen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten
Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein
Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. A Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
empfohlene Grundstücksgrenze
Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Abwasser
Höhenschichtlinie z.B. 420 m ü. NNH
Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

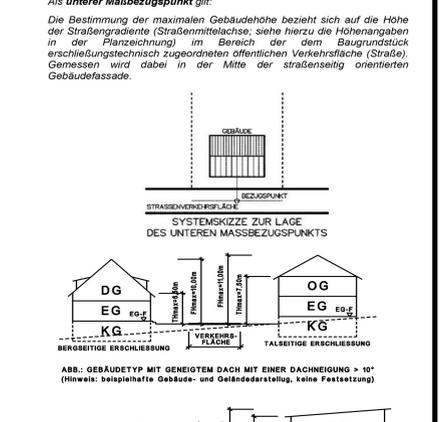
- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 204), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1989 (BGBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 336), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. März 2009 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 2 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 2023 (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 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.02.2023 (GVBl. S. 130), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (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. Landesdenkmalrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNDenkmSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 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 (LWG) 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauUNV)
1. BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauUNV)
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauUNV.
2. ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) I.V.m. (9) BauUNV)
Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe unzulässig.
Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.
3. UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauUNV)
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauUNV
- 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 BauUNV)
2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauUNV)
Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3
2.2. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauUNV)
Die Geschosflächenzahl GFZ beträgt 0,6
2.3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauUNV)
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 BauUNV)
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. Doppelerschließung 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. Doppelerschließung 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 dem 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 Straßengradiente (Straßenmittellinie; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade.



- 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 festgesetzten Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des Abwasserwerks der VG Hunsrück-Mittelrhein zulässig und nicht innerhalb der nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Bepflanzungsflächen.
6. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauUNV)
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauUNV sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).
Ausnahmsweise ist innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereichs A) die Errichtung von Anlagen zur Grundstücksentwässerung 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 LANSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHENMASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VOM NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)
8.1. ORDNUNGSBEREICH B - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG
Entlang der äußeren Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System zur Außengebietswasser-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 Regiosaatgutaufreichern Saatgut zu entsäen.
8.2. ÖFFENTLICHER NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNGS-BEREICH / ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRÜNLAND MIT GEHÖLZPFLANZUNG (ORDNUNGSBEREICH C)
Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich C) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.
Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erbebereichs und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.
Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 5 Bäume II. Größenordnung und 5 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen.
Herstellung- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.
Attenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Ebersuche, Sträucher: Roter Hahriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder.
9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)
RANDLICHE EINGRÜNUNG - ORDNUNGSBEREICH A
Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A sind je Grundstück 1 Laubbäume II. Größenordnung oder 1 Obstbaum und in jedem Fall mind. 10 Sträucher zu setzen.
Herstellung- und Pflegehinweise:
Attenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Ebersuche,
Sträucher: Roter Hahriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder,
Obstbäume: Gelletter Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncles
Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen (siehe auch Rubrik Hinweise).
Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin im Herbst nach Baufeldreimung fortzusetzen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung zu pflegen (dazu gehört auch eine Wässerung der Pflanzen sowie, dass abgängige Gehölze in dieser Zeit artgleich zu ersetzen sind).
10. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche wird nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Verbandsgemeindewerks der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein festgesetzt. Eine Bebauung und Bepflanzung innerhalb dieser festgesetzten Flächen ist nur in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserleitung zulässig.
11. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBAuO)

TEXTFESTSETZUNGEN

- 11.1. 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 Pultdach beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite 10° bis 30°.
Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauUNV sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergieerzeugung sind zulässig.
11.2. DACHGESTALTUNG
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaus) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.
Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
12. STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBAuO sowie § 47 LBAuO)
Pro Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.
Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.
13. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)
PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN-GESTALTUNG
Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, 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 flächentypische Gärten mit Kies-, Split- oder Schottererschüttungen unzulässig.
14. EINFRIEDRUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBAuO)
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedrungen
• in Form von Hecken bis maximal 1,20 m,
• in Form von transparenten Einfriedrungen (z.B. Zäune) bis maximal 1,20 m und
• in Form von nicht transparenten Einfriedrungen und Mauern bis höchstens 0,80 m zulässig.
Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verweilt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet 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, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung verwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche 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 § 8 WHG bedarf.
Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19371 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 1973 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) 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.
Antenschutz: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vornhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionenflüssen zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachhängenden Fledermäusen sollen für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Niedrigdruck-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.
Landschaftsrechtliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Bestände z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsbildende und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzuzurechnen sind.
Drainagen: Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder 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 Kanalnetz ist nicht gestattet. Auf Grund der überirdischen aber kleintierartigen Besiedlung von Feldrinnen ist deren Einfriedung deshalb durch den öffentlichen Maßnahmenträger zu beplanen und später zu veranlassen.
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 Nebengebäuden bauherrnseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und Solar-Modulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.
Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verbindungen 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 (Grenzabstand von Einfriedrungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedrungen von der Grenze eines Wirtschaftsgewässers (§ 1 (6) 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 Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß § 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.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 (GarV): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.
Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, verorientiert 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)

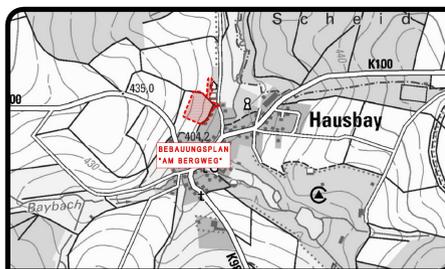
HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verweilt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet 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, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung verwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche 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 § 8 WHG bedarf.
Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19371 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 1973 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) 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.
Antenschutz: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vornhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionenflüssen zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachhängenden Fledermäusen sollen für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Niedrigdruck-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.
Landschaftsrechtliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Bestände z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsbildende und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzuzurechnen sind.
Drainagen: Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder 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 Kanalnetz ist nicht gestattet. Auf Grund der überirdischen aber kleintierartigen Besiedlung von Feldrinnen ist deren Einfriedung deshalb durch den öffentlichen Maßnahmenträger zu beplanen und später zu veranlassen.
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 Nebengebäuden bauherrnseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und Solar-Modulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.
Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verbindungen 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 (Grenzabstand von Einfriedrungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedrungen von der Grenze eines Wirtschaftsgewässers (§ 1 (6) 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 Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß § 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.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 (GarV): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.
Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, verorientiert 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)

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: 1. Katastervermerk, 2. Aufstellungsbeschluss, 3. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren, 4. Formliche Beteiligung, 5. Satzungsbeschluss, 6. Genehmigung, 7. Ausfertigung, 8. Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten. Each entry includes a description of the step and a signature line for the Ortsbürgermeister.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "AM BERGWEG"
ORTSGEMEINDE HAUSBAY
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTEL RheIN
STAND: VERFAHRENGEMÄß §§ 3 (1) & 4 (1) BAUGB
MASSSTAB: 1:1000
FORMAT: 140 x 0,70 = 0,98m²
PROJ.-NR.: 12_930
DATUM: 30.04.2024
BEARBEITUNG: KARST INGENIEURE GMBH
STÄTBEAU | VERKEHRSWESSEN | LANDSCHAFTSPLANUNG