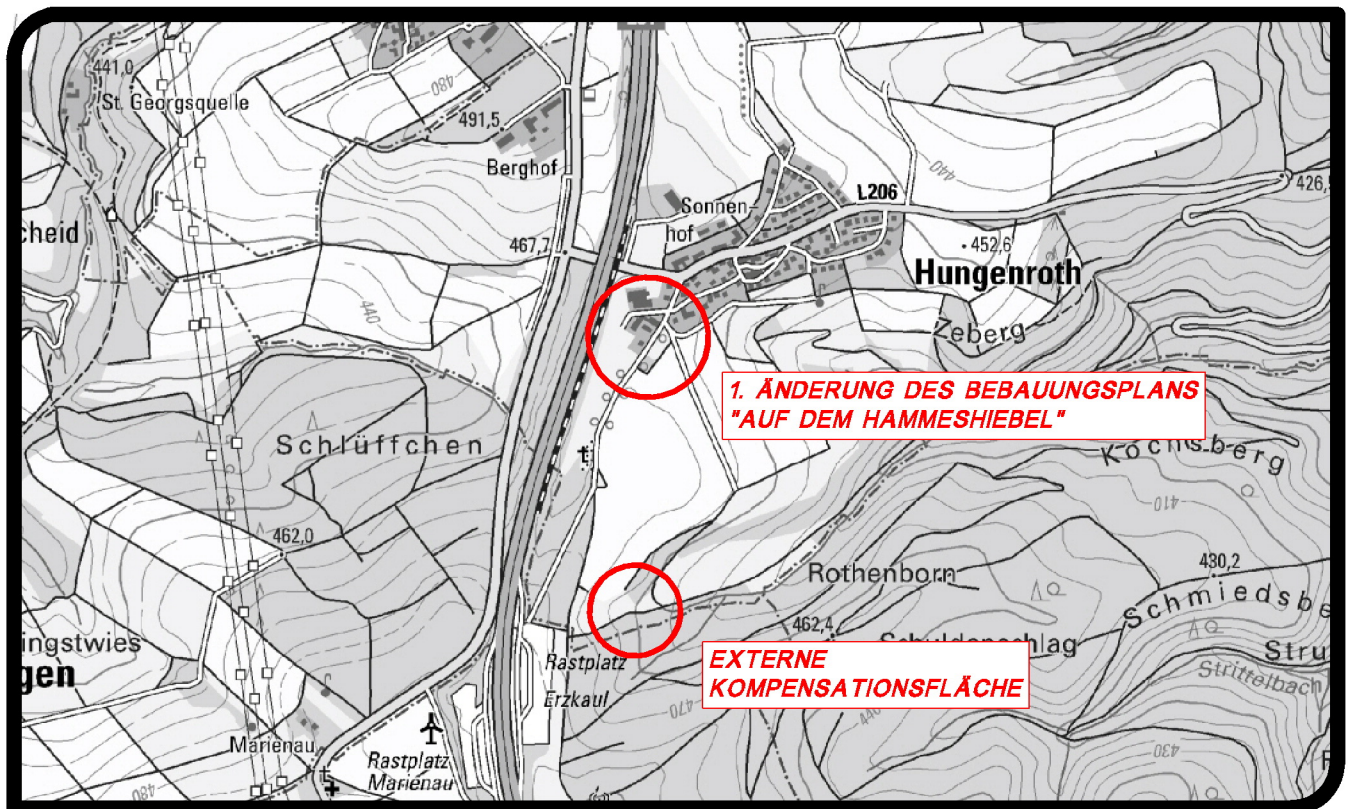


ÜBERSICHT



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AUF DEM HAMMESHIEBEL"

ORTSGEMEINDE HUNGENROTH
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTEL RheIN

STAND: ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4a (3) BauGB

MASSSTAB: 1:500

FORMAT: DIN A4/ A2

PROJ.-NR.: 12 717

DATUM: 26.10.2023

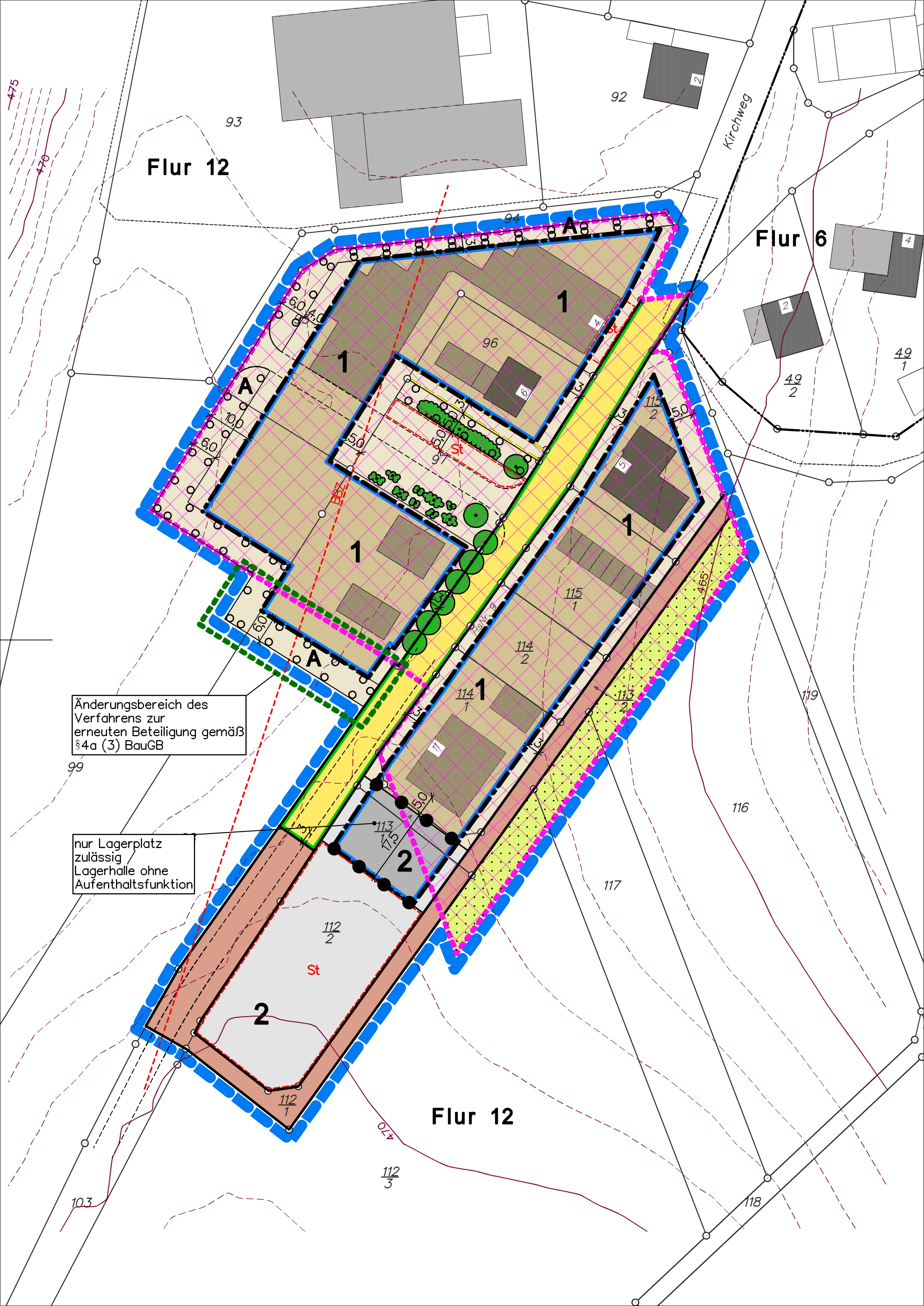
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



NUTZUNGSSCHABLONEN

1

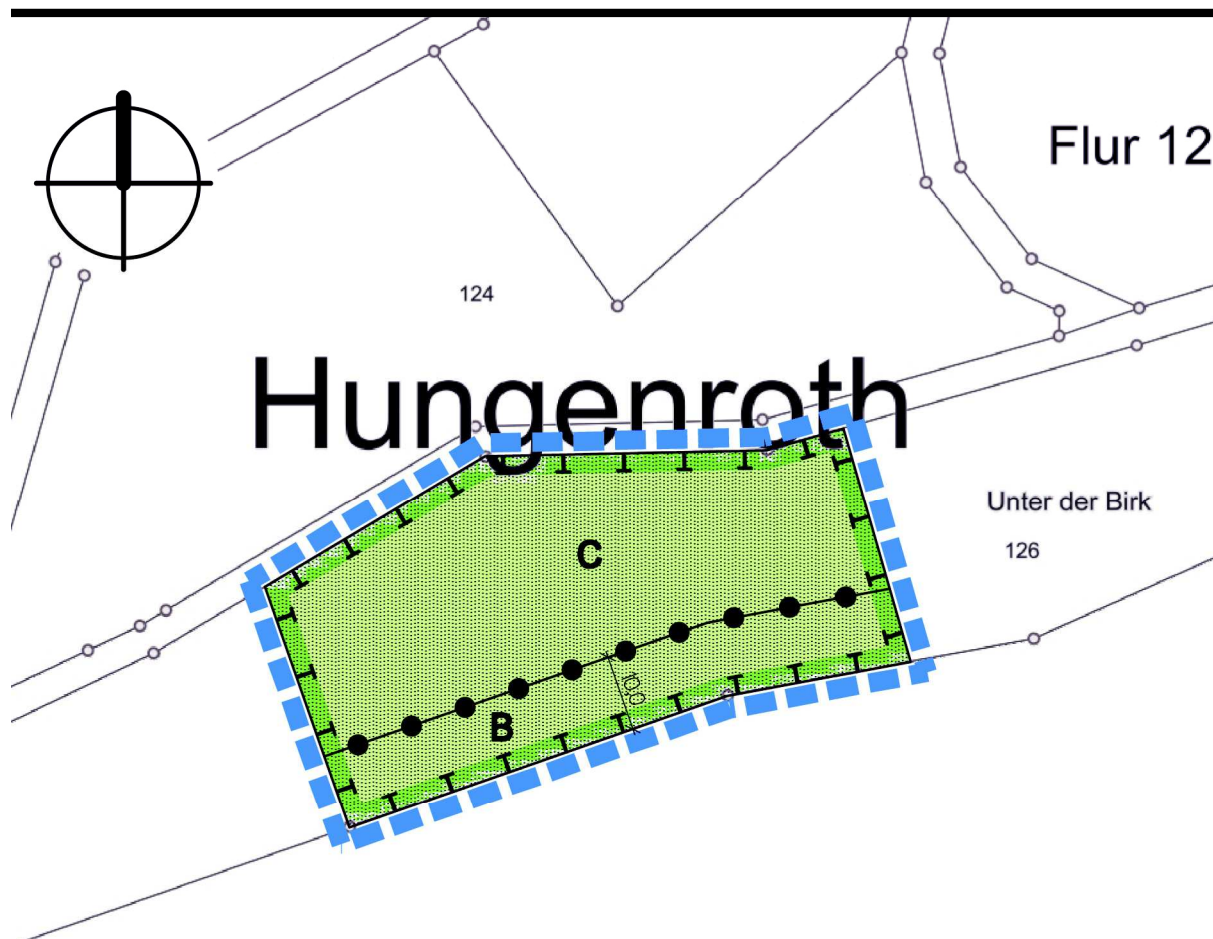
ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER VOLLGESCHOSSE
MI	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,6	1,2
BAUWEISE	DACHFORM
O	geneigte Dächer

2

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER VOLLGESCHOSSE
GE_{EN}	-
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,8	-
BAUWEISE	DACHFORM
-	-

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

GEMARKUNG HUNGENROTH - FLUR 12 - FLURSTÜCK 126 tlw.
ca. 2.785 m² **M. 1:1.000**



ZEICHENERKLÄRUNG

	MI = Mischgebiet
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	GE _{EN} = eingeschränktes Gewerbegebiet
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) max.
	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmass)
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Grünflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Grenze unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B. **1**

Ordnungsziffer



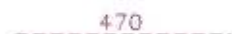
Wirtschaftsweg



Aufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans
 "Auf dem Hammeshiebel"



100 m Baubeschränkungszone zum geplanten sechsspurigen
 Ausbau A 61 (gemäß Stellungnahme LBM vom 05.10.2020)



Höhenschichtlinien z.B. 470 m ü. NHN



Änderungsbereich des Verfahrens zur
 erneuten Beteiligung gemäß
 §4a (3) BauGB

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)

Ordnungsbereich 1:

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Ordnungsbereich 1 MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ordnungsbereich 2:

Für den Ordnungsbereich 2 wird GE_{EN} – Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung erfolgt gemäß zeichnerischer Festsetzung der Zulässigkeiten (Lagerplatz/ Lagerhalle ohne Aufenthaltsfunktion bzw. Stellplatzanlage).

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 sind die in § 6 (2) Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungsarten nicht zulässig.

Die nach § 6 (2) Ziffer 5 allgemein zulässig genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 sind die in § 6 (3) Ziffer 5 als Ausnahme genannten Einrichtungen und Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Ordnungsbereich 1 Die Grundflächenzahl beträgt GRZ max. 0,6.

Ordnungsbereich 2: Die Grundflächenzahl beträgt GRZ max. 0,8.

Für den Bereich der im südlichen Plangebietsbereich festgesetzten Stellplatzfläche gilt: Mit Grundflächen von dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Zufahrten kann die zulässige GRZ bis zu einer maximalen Oberflächenbefestigung entsprechend GRZ 0,9 überschritten werden (§ 17 (2) BauNVO).

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Die maximale Anzahl an Vollgeschossen wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Ordnungsbereich 1:

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- *First-/Gebäudehöhe maximal 12,00 m*

Die Höhen werden wie folgt definiert:

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Gebäudehülle – nicht berücksichtigt werden Antennenanlagen, Schornsteine, Photovoltaik- und Solaranlagen),

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die niedrigst an das Gebäude angrenzende Erdoberfläche.*

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Ordnungsbereich 1:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 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.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen (d.h. vor der Garageneinfahrt) ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

Ordnungsbereich 2:

Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 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.

7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Ordnungsbereich 1:

Auf den Bauflächen südlich und südwestlich des Wohnhauses Flurstück Nr. 96 (früher Nr. 11) dürfen in dem Wohnhaus zugewandten Gebäudeseiten keine lärmemittierenden Öffnungen (Fenster, Lüftungen, etc.) angeordnet werden. Alternativ sind schallgedämmte Ausführungen zulässig (z.B. feststehende Fenster).

8 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen. Die Regelung gilt nicht für Rückschnitt- oder Beseitigungsmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

9.1 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG – ORDNUNGSBEREICH A

Innerhalb der mit dem Symbol o o o o o umgrenzten Flächen sind bei einer Breite der Pflanzbindung von 6 m eine 4 m breite Hecke und an der Außenseite der Hecke ein 2 m breiter Hecken- bzw. Krautsaum und bei einer Breite der Pflanzbindung von 3 m eine 3 m breite Hecke anzulegen.

Bäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Buche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Esche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Pyrus pyrausta</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Feldahorn</i>

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa spec.</i>	<i>versch. Heckenrosen-Arten</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Traubenholunder</i>
<i>Sorbus spec.</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

Zur Pflege der Hecke ist erforderlichenfalls (in ca. 10 jährigem Abstand) ein Lichtungs- bzw. Verjüngungsschnitt (z. B. Auf-den-Stock-setzen) durchzuführen. Die Maßnahmen sind räumlich und zeitlich gestaffelt vorzunehmen, so dass niemals der gesamte Bestand gleichzeitig zurückgeschnitten wird.

Der Krautsaum ist standortgerecht als "Blumenwiese" bzw. "Wildblumenmischung" anzusäen. Die Saatmischung soll Arten wie Schafgarbe, Ruchgras, Glockenblume, Flockenblume, Johanniskraut, Wegerich, Fünffingerkraut und Salbei enthalten. Alle ein bis zwei Jahre ist der Bereich im Herbst abzumähen und das Mähgut zu entfernen.

Je 100 m² sind 2 Bäume und 15 Sträucher zu pflanzen.

9.2 BEGRÜNUNG STELLPLATZFLÄCHE

ORDNUNGSBEREICH 2:

Die im südlichen Plangebietsbereich festgesetzte Stellplatzfläche ist zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild durch folgende Maßnahmen zu begrünen:

In den Randbereichen entstehende Böschungsflächen sind durch Raseneinsaat zu begrünen. Unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände sind standortgerechte, heimische Sträucher zu setzen (lockere Bepflanzung in Gruppen). Alternativ können Laubbäume als Hochstamm in einem Abstand von ca. 15 m gepflanzt werden.

Innerhalb der Stellplatzfläche sind mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise zur Artenauswahl:

Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Salweide; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder

10 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

10.1 ENTWICKLUNG EINER STRAUCHHECKE – ORDNUNGSBEREICH B

Um einen fließenden Übergang vom Grünland zum Wald zu schaffen, ist innerhalb des Ordnungsbereichs B eine mind. 2-reihige Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen.

Artenempfehlung Sträucher: Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen, Faulbaum

10.2 ENTWICKLUNG EINER ARTENREICHEN EXTENSIVWIESE – ORDNUNGSBEREICH C

Die Fläche ist durch Abräumen und Neueinsaat mit Regiosaatgut zu einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln.

Dazu ist die Fläche durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen, sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

DACHFORM, DACHNEIGUNG

Ordnungsbereich 1:

Für Wohngebäude sind nur Dächer mit einer Neigung bis 48° zulässig.

Betriebsgebäude, Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt 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." Ergänzt wird auf § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) sowie auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 WHG hingewiesen.

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. 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 innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

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.

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 Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind großflächige Glasfronten 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 nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sind für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel einzusetzen (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 Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG seit dem 1. März 2020 nur noch regionales Saatgut zu verwenden ist. Die Verwendung von gebietsfremdem Saatgut ist demnach untersagt.

Radonprävention: Das Plangebiet liegt potentiell innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten vorliegt. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind (siehe hierzu Kapitel 4.2 „Immissionsschutz“ - Unterkapitel „Radonvorsorge“).

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand 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.

Wasserdurchlässige Beläge: Das Ingenieurbüro Kraus empfiehlt eine wasserdurchlässige Pflasterung (Öko-Drain Pflaster) für den Bau des Parkplatzes zu verwenden, um eine Versickerung zu gewährleisten. Gemäß § 10 (4) LBauO Rheinland-Pfalz sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Denkmalschutz: Aus historischen Luftbildern sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet vor- und frühgeschichtliche Grabanlagen bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass sich auch innerhalb der Plangebietsfläche Spuren weiterer Grabanlagen oder sonstige archäologische relevante Befunde befinden. 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 an 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.

Höhenschichtlinien: Die Höherdarstellung 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 2002).