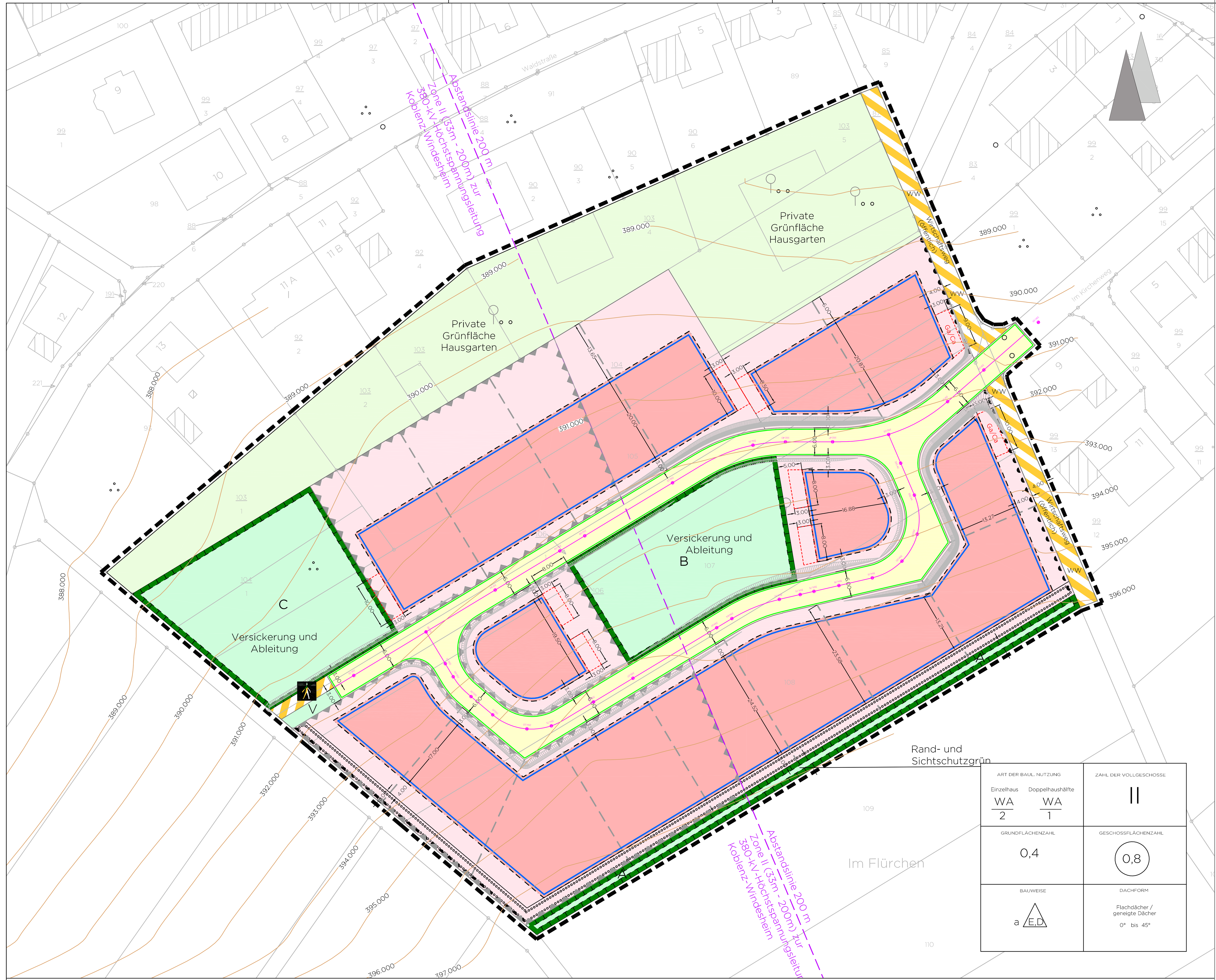


ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
Einzelhaus WA / 2	Doppelhaushälfte WA / 1	II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4		GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,8
BAUWEISE a E,D		DACHFORM Flachdächer / geneigte Dächer 0° bis 45°

ZEICHENERKLÄRUNG

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 4 BauNVO)
— überbaubare Grundstücksfläche
— nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,4 Grundflächenzahl GRZ max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8 Geschossflächenzahl GFZ max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E,D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

WW Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Ga/Ca Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche, Hausgarten

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V Öffentliche Verkehrsgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

z.B. A Zuordnungsbuchstabe zu grünordnerischen Festsetzungen

450 Höhenschichtlinie z.B. 450 m ü. NN

empfohlene Grundstücksgrenze

386.96 Festsetzung unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (= m ü. NHN)

TEXTFESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeitskatalog:

a) Allgemein zulässig sind:
1.Wohngebäude

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1.Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2.sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3.die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
4.Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

c) Unzulässig sind:
1.Anlagen für Verwaltungen,
2.Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
3.Gartenbaubetriebe,
4.Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Sofern das Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite des jeweiligen Grundstücks nur 2 Vollgeschosse sichtbar sind.

Bei Gebäuden mit Flachdach sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Sofern das Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, sind maximal 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite des jeweiligen Grundstücks nur 1 Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss sichtbar ist.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Regelungen:

a) Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Firsthöhe (FH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

b) Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) ist bei bergseitiger Erschließung als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Traufhöhe (TH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden natürlichen Geländes und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

c) Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei bergseitiger Erschließung als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante Gebäude definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei talseitiger Erschließung als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante Gebäude definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

Bei Eckgrundstücken sind die angrenzenden Straßen zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
Firsthöhe: 10 m
Traufhöhe: 6,50 m

II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)
Firsthöhe: 8 m
Traufhöhe: 6,50 m

III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)
Gebäudehöhe: 7,00 m

3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 16,00 m
Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 8,00 m
Maximale Frontlänge Doppelhaus: 16,00 m

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 16 m Länge (gemessen ohne Garagen), die an allen seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 8 m pro Doppelhaushälfte betragen (gemessen ohne Garagen).

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

(1) 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 im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie).

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Flächen für Garagen und Carports
(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt festgesetzt:
Einzelhaus: 2 Wohnungen
Doppelhaushälfte: 1 Wohnung

6 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

(1) Ein- und Ausfahrverbot Wirtschaftsweg

Von den Baugrundstücken sind keine Ein- und Ausfahrten an den Wirtschaftsweg zulässig.

7 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

Hinweis: Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind zudem Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS NOTWENDIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet.

Darüber hinaus dürfen die zur Abfangung des Straßenkörpers notwendigen Rückenstützen in einer Tiefe von 0,25 m auf den privaten Grundstücken liegen.

TEXTFESTSETZUNGEN

9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischen Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig

10 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Zone II (33m bis 200m Abstand zur 380kV Höchstspannungsfreileitung) sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten.

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen innerhalb der Zone II, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten, zur Höchstspannungsfreileitung hin ausgerichteten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

11 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)

AM1 Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 halb- bis hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind zu ersetzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste im Anhang 1 der Textfestsetzungen verwendet werden.

12 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 34 ABS. 5 S. 2 BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen § 39 BNatSchG

VM 1 Definierte Nutzung ausschließlich des Geltungsbereichs für Bebauung, Lager, Andienung, Baustelleneinrichtung zum Schutz der empfindlichen benachbarten Flächen durch Aufstellen eines Bauzauns.

VM 2 Nötige Baum- und Strauchabeiten (auf den Stock Setzung, Rückschnitt, Beseitigung) dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

VM 3 Die Beleuchtung ist als insektenfreundliche Beleuchtung (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin, Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung) mit zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung (keine nach oben strahlende Fassadenbeleuchtung oder Himmelsstrahler) sowie bedarfsgerechter Steuerung auszuführen.

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)

AM 2 Ordnungsbereich A – Anpflanzung einer Strauchhecke
Zur Schaffung einer Randeingrünung ist eine Strauchhecke anzulegen. Diese ist als lockere Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 20 lfdm sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

AM 3 Ordnungsbereich B – Erhaltung von Bäumen
Im Ordnungsbereich B sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

AM 4 Ordnungsbereich C Versickerungsbecken
Die öffentliche Grünfläche mit dem Zuordnungsbuchstaben C (Ordnungsbereich C) dient der schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser.
Das Versickerungsbecken ist muldenartig zu profilieren und mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.
Zur Gestaltung des Ortsrandes sind oberhalb der Böschungskrone 6 hochstämmige, landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind zu ersetzen.

AM 5 Auf dem Flurstück 113, Flur 5, Gemarkung Ney erfolgt die Umwandlung einer Ackerbrache in einen Buchenwald auf einer Fläche von 28.000 m².

13 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

13.1ÖFFENTLICHE VERKEHRSGRÜNFLÄCHE (V)

Mindestens 20 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrünfläche" sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

13.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH A

Der naturnah anzulegende Erdwall im Ordnungsbereich A ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirkt.

13.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH B

Im Ordnungsbereich B sind die Versickerungsmulden in Erdbauweise naturnah anzulegen. Die Versickerungsmulden sind muldenartig zu profilieren und mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

Die restliche Fläche ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) einzusäen.

13.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH C

Im Ordnungsbereich C ist das Versickerungsbecken in Erdbauweise naturnah anzulegen und mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

Die restliche Fläche ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) einzusäen.

13.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" dienen den zugehörigen bebauten Grundstücksteilen für die Unterbringung ihrer privaten Hausgärten und Freiflächen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind zulässig:

–Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
–Zier- und Nutzgärten,
–Zuwegungen,
–bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder Gartennutzung dienen, wie Gewächshäuser, Pergolen, Trockenmauern, Kinderspielgeräte,
–Garten- und Gerätehäuser (kleiner 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten),
–Schwimmbecken und Teiche mit einem Rauminhalt von max. 100 m³, die keine Verbindung zu einem Gewässer oder zum Grundwasser haben und deren Sohle abgedichtet ist,
–Einfriedungen und Geländemodellierungen.

Nicht zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Garagen, PKW-Stellplätze, Carports, Lagerplätze.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

14.1DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45°.

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

14.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

14.3 EINDECKUNGSMATERIALIEN

Für die Dacheindeckung der Wohngebiete sind nur Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen, Metalleindeckungen und Schiefer für die Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Dabei sind folgende Dachfarben zulässig:
Brauntöne: Nussbraun (RAL 8011) bis Schokoladenbraun (RAL 8017)
Grau-/Anthrazittöne: Quarzgrau (RAL 7039) bis Anthrazitgrau (RAL 7016)

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

15 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 8 UND § 88 (6) LBAUO SOWIE § 47 LBAUO)

Auf den betroffenen Grundstücken sind pro Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

16 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u. ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und der Oberkante Straßenverkehrsfläche.

17 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sowie Stützmauern sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,00 allgemein zulässig.

Erforderlichenfalls ist die Vorgartenfläche bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen oder abzugraben.

Werden keine Stützmauern angelegt, sind Böschungen im Verhältnis von 1 : 2 (Höhe : Breite) oder flacher herzustellen. Des Weiteren sind die Regelungen der Landesbauordnung RLP zu beachten und bindend.

Stützmauern sind mindestens 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzuversetzen. Stützmauern zur Grenze benachbarter Grundstücke sind mindestens im Abstand ihrer Höhe zurückzuversetzen. Besteht zwischen den maßgebenden Höhenbezugspunkten von benachbarten Grundstücken eine Differenz von über 2,0 m, so kann die Stützmauer ausnahmsweise auch kombiniert auf der gemeinsamen Grenze mit einer Höhe von bis zu 2,50 m hergestellt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

C SONSTIGE HINWEISE

Hinweis auf § 42 Grenzabstand von Einfriedungen (LNRG) und § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz: Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben. Dies gilt nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespann oder Schlepper nicht in Betracht kommt. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in den 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)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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.

Artenschutzrelevante Empfehlungen: Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten sind vorzugsweise einheimische Laubgehölze zu verwenden.

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 allgemeinen Förderung des Naturhaushaltes können Ersatzkasten für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

Bei Entdeckung geschützter Arten ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Amphibien ist der Bodenabtrag nur außerhalb der Wintermonate (März bis Oktober) und somit außerhalb der Winterstarre der Tiere durchzuführen. Zufallsbeobachtungen während der Arbeiten sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Ney weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten- / Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Dachflächen von Garagen, Carports oder flach geneigten Dächern extensiv zu begrünen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915, nach Bodenhorizonten geordnet, abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 bis 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser 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.

Starkregenereignisse: Vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen in den vergangenen Jahren (z. B. Mai und Juni 2016) wird auf das Kapitel Abwasserbeseitigung, Absatz ‚Starkregen' in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, um die künftigen Eigentümer und Nutzer auf eine mögliche Gefährdung durch Starkregenüberflutungen bedingt durch die Hanglage aufmerksam zu machen.

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.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Meldepflicht bei archäologischen Funden: Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

Westnetz: Westnetz hat mit Schreiben vom 07.05.2024 folgenden Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken gegeben: ‚Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 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 unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (Planauskunft-rnh@westnetz.de)'.

Bergbau/ Altbergbau: Die Prüfung des Landesamts für Geologie und Bergbau ergab, dass der Bebauungsplan im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder ‚Ney' (Eisen) sowie ‚Camilla 34' (Blei, Zink) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen dem Amt nicht vor.

Laut den vorliegenden Dokumentationen erfolgten im Bergwerk ‚Ney' an mehreren Stellen Schürfarbeiten. Über die genaue Anzahl, die Lage oder den Umfang der Arbeiten liegen dem Amt jedoch keine weiteren Informationen vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld ‚Camilla 34' liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Sollte bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfiehlt das Amt dann spätestens die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juli 2022 (BGBl I S. 1054)
5. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
6. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juli 2022 (BGBl S. 922)
7. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
8. Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
12. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
13. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
15. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl I S. 1237)
17. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295)
18. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
19. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
20. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)

DATENGRUNDLAGE

Geodatenbasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am .... die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ....ortsüblich bekanntgemacht.
Mit Schreiben vom .... wurden die Behörden am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches

Die Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches wurde am ... beschlossen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ______mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ______ gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

Durchführung ergänzendes Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a BauGB S. 3 i.V.m. § 214 (4) BauGB wurde am beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

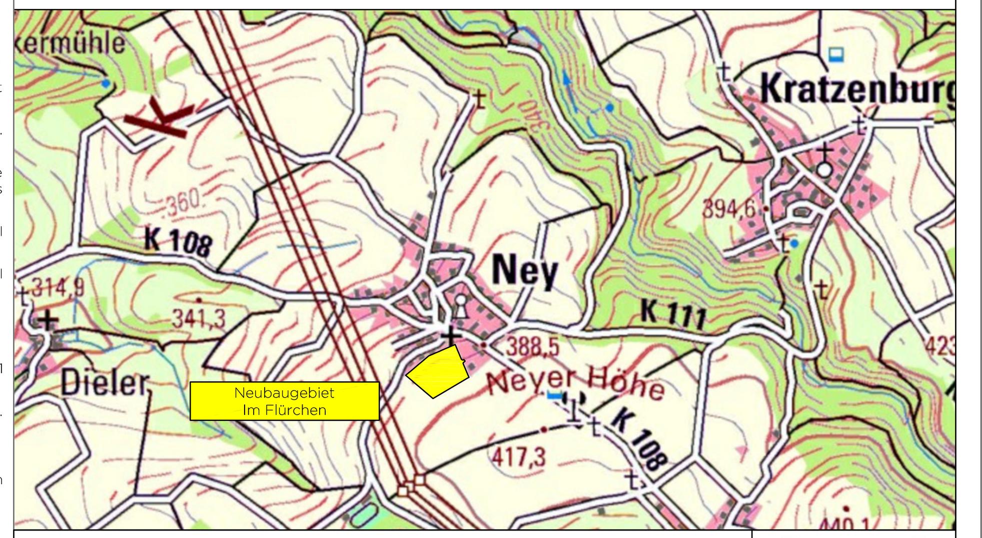
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Bekanntmachung am ______ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ney, den ______

(Sascha Thönges, Ortsbürgermeister)

ÜBERSICHT



Ortsgemeinde Ney
Neubaugebiet Im Flürchen
Bebauungsplan "Im Flürchen"

Projekt-Nr.: 1567	M.: 1 : 500	Entwurfsplanung	
Stand: September 2024	gez.: 04.09.2024	gep.: 04.09.2024	A. Klabautschke

Ingenieurbüro
Moselufer 48
56073 Koblenz

Alfred Klabautschke
Telefon 0 26 1 - 95 22 59 00
Telefax 0 26 1 - 95 22 59 08

www.klabautschke.eu
info@klabautschke.eu

INGENIEURBÜRO KLABAUTSCHKE