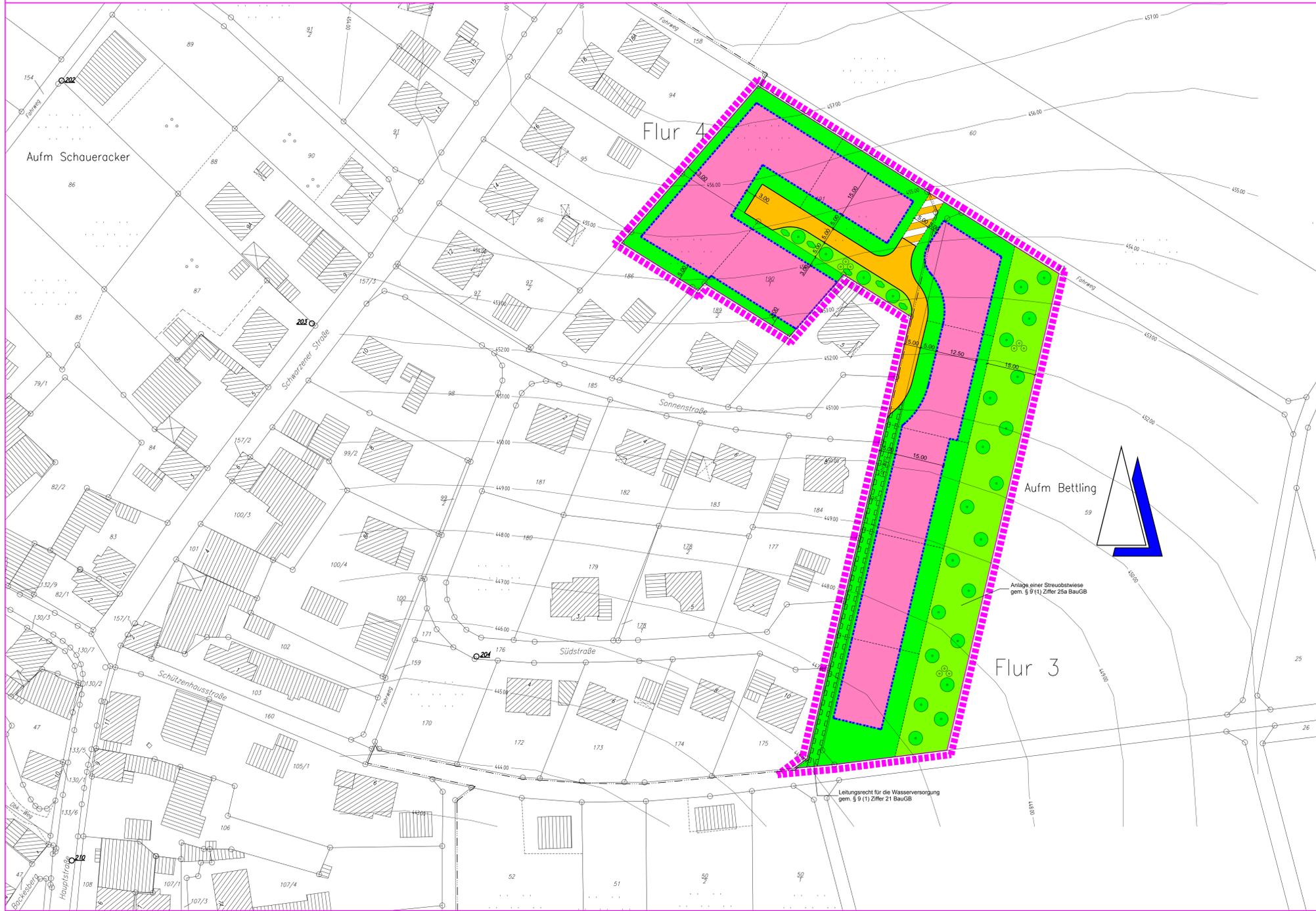


BEBAUUNGSPLAN "AUF'M BETTLING II" ORTSGEMEINDE BÄRENBACH



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeumstände bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosslanzahl nicht überschritten wird.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Freisicht ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen (§ 9 (1) Ziff. 8 BauGB).

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Vorgaben der LBauO zulässig.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

HÖHNELAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe > 4,60 m - 6,50 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 8,00 m zulässig,
- Traufhöhen > 6,50 m sind nicht zulässig

Ausnahme für die Traufhöhe:
Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden. Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“.

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straßenseite maßgebend.

Bei talseitiger Erschließung und für die Grundstücke an den Wendebänken gilt der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Umlandes Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Baubauung“.

FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLINIEN § 9 (1) Ziff. 13 BauGB

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baufächern und Verkehrsflächen zugeordnet

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Bebauung

GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Einzelbaupflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Einzelbaupflanzungen im Straßenbereich sind heimische Laubgehölze 1. Ordnung, (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.
2. Streuobstwiese (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
An der östlichen Grenze des Flangebietes ist in einem 15m breiten Streifen auf einer Länge von 155m nach der Einzeichnung im Lageplan eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind in den dargestellten Bereich 20 Obstbaumhochstämme in freier Sortenwahl zu anzupflanzen. Die übrige Fläche ist mit einer Standardsaatmischung einzusäen. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen ist die Streuobstwiese anzulegen. Die langfristige Pflege der Streuobstwiese ist sicherzustellen.

Private Grünflächen

1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
 - 1 Laubbaum
 - 5 Sträucher

Pflanzverwendung:

- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm;
- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzungsverwendung verwendet werden.

Zuordnung der gründerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den erhaltenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Hinweis

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zu untersuchende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Hahn vom 24.11.1977, geändert am 25.07.1983, Wohnungen dürfen nur errichtet werden, sofern sie die nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. 1974, S. 903) festgesetzten Schallschutzanforderungen einhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig. Die Dachneigung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:
Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zellgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachneigung der Wintergärten.
Großflächige Elemente sind, außer zur Dachbegrünung, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohnung sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

ZEICHENERKLÄRUNG

- gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990
- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - 0,6 Geschosflächenzahl GFZ
 - 0,3 Grundflächenzahl GRZ
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - O offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Straßenverkehrsfläche
 - Geh- oder Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Grünfläche
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - empfohlene Grundstücksgrenzen
 - Flurgrenze
 - Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

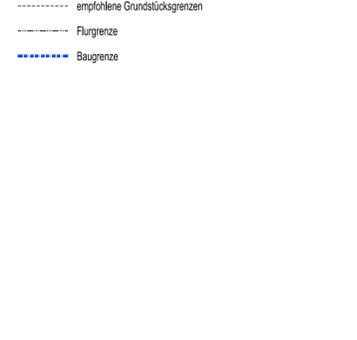
Sonstige Darstellungen

bestehende Grundstücksgrenzen

empfohlene Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Baugrenze



ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

| Baugebiet | WA | Zahl der Vollgeschosse | II |
|------------------|-----|------------------------|----------|
| Grundflächenzahl | 0,3 | Geschosflächenzahl | 0,6 |
| Bauweise | O | Dachneigung | 0° - 45° |

VERFAHRENSVERMERKE

- ### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Bärenbach hat am 27.06.2007 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 06.12.2007 bekannt gemacht.
- 55483 Bärenbach, den
ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Stein)
Ortsbürgermeister
- ### 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN
- a) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 27.06.2007 beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes einschließlich der Textfestsetzungen und Entwurf der Begründung in der Zeit vom 14.12.2007 bis einschließlich 21.01.2008; die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.12.2007.
Mit Schreiben vom 27.11.2007 wurde parallel dazu die frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstigen TdG gem. § 4 (1) BauGB, wobei zur Auslegung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung aufgefordert wurde, mit einer Fristsetzung bis zum 14.07.2008 durchgeführt.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 (7) BauGB erfolgte mit Beschluss vom 21.05.2008.
- b) Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen, Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.05.2009 bis einschließlich 04.06.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.04.2009 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen TdG gem. § 4 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 23.04.2009 und mit einer Fristsetzung bis zum 04.06.2009 durchgeführt.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 (7) BauGB erfolgte mit Beschluss vom 08.02.2013.
- c) Mit Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 08.02.2013 wurden Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes bewilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer erneuten Offenlage nach § 4a (3) BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 04.04.2013 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 12.04.2013 bis einschließlich 13.05.2013.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Rahmen einer erneuten Offenlage nach § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.03.2013. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 15.06.2013.
- 55483 Bärenbach, den
ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Stein)
Ortsbürgermeister
- ### 3. SATZUNGSBESCHLUSS
- Der Bebauungsplan wurde am 15.08.2013 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 55483 Bärenbach, den
ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Stein)
Ortsbürgermeister
- ### 4. AUSFERTIGUNG
- Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planausfertigungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmen und, dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- 55483 Bärenbach, den
ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Stein)
Ortsbürgermeister
- ### 5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
- Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Hauptort), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am _____ in Kraft getreten.
- 55483 Bärenbach, den
ORTSGEMEINDE BÄRENBACH (Stein)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bauplanungsrecht (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 384), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734, 745)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95, 99)
7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 29 des Gesetzes vom 26.06.2013 (BGBl. I S. 1809, 1841)
8. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1974 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 29.10.2007 (BGBl. I S. 2785, 2794)
9. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den mitlärmischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2285), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036)
10. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schutzmaßnahmenverordnung - 2. FluglSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)
11. Landesverordnung Rheinland-Pfalz (LBauVO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 64)
12. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 84), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301, 303)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139, 141)

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

55481 Kirchberg, Simmerer Straße 19, Tel. 06783/6033-4034, Fax 4039

| Datum | Zeichen |
|------------|---------|
| 14.03.2007 | KJ |
| 14.03.2007 | KJ |
| 14.03.2007 | KJ |

Ortsgemeinde Bärenbach

PLANURKUNDE

Blatt Nr.: **1.0**

BEBAUUNGSPLAN

"Auf'm Bettling II"
Gemarkung Bärenbach

| Datum | beurh. | geg. | gepr. | Nr. | Art der Änderung | Datum Name |
|------------|--------|------|-------|-----|------------------------------------------------------|------------|
| 21.04.2009 | KJ | KJ | KJ | | Änderungen nach 1. Beteiligungsverfahren | |
| 06.02.2013 | KJ | KJ | KJ | | Änderungen nach 2. Beteiligungsverfahren | |
| 30.08.2013 | KJ | KJ | KJ | | Änderungen nach 3. Beteiligungsverfahren, Entlassung | |

Plangröße: 1:00 qm
CAD-Name: (G17BEB-2.dwg)
Lageplan
Maßstab: 1:500

K. Jakoby V. Jakoby