

**Ortsgemeinde Bärenbach  
Ergänzungssatzung „Im Grund“  
Textliche Festsetzungen**

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

"MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten), sowie die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

### **1.2 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 Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

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

Im gesamten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

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

### **1.6 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

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

- eine maximale Firsthöhe von 10,00 m ist zulässig,

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Oberer Bezugspunkt: für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First, bei Flachdächern oberster Punkt des Gebäudes

### **1.7 MIT RECHTEN ZU GUNSTEN DRITTER BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)**

Gemäß Planzeichnung wird auf den Grundstücken 43/1 und 43/2 eine Fläche mit einer Breite von 4 m für ein Leitungsrecht für einen Abwasserkanal zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Kirchberg als Abwasserbeseitigungspflichtiger festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird auf den Grundstücken 43/1 und 43/2 eine Fläche mit einer Breite von 2,50 m für ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten mehrerer Dritter (u.a. Eigentümer von Nachbargrundstücken) gemäß Eintragung im Grundbuch festgesetzt.

Das jeweilige Leitungs-, Geh- oder Fahrrecht beinhaltet die Zugänglichkeit für die Berechtigten. Eine Überbauung der Flächen, eine sonstige bauliche Inanspruchnahme (u.a. Errichtung einer Einfriedung) oder Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken sind nur nach schriftlicher Zustimmung der Begünstigten zulässig. Das gilt bezüglich des vorhandenen Gebäudes im Bereich des Leitungsrechts für den Abwasserkanal auch für bauliche Veränderungen am Gebäude oder den Fundamenten.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt.

### 2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

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

## 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Ergänzungssatzung, entwickelt aus den Erkenntnissen des Fachbeitrag Naturschutz werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen mit heimischen Gehölzen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung:

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

Liste der heimischen Gehölzarten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Schneeball

## 4. 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 zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

## NUTZUNGSSCHABLONE

Bauliche Nutzung:	<b>MI</b>	Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b>
Grundflächenzahl	<b>0,4</b>	Geschossflächenzahl	<b>0,8</b>
Bauweise	<b>O</b>	Dachneigung	<b>freigestellt</b>

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 der Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
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), geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1487)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490, 2491)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
7. Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2016 (BGBl. I S. 1548)
8. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785, 2794)
9. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), 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-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992)
11. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
13. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383, 391)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516, 518)
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)