Ortsgemeinde Belg
1. Änderung Bebauungsplan „An der Buch“
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:
"DORFGEBIET" nach § 5 BauNVO, die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 5 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:

Baugebiet **MD**	Zahl der Vollgeschosse **II**
Grundflächenzahl **0,4**	Geschossflächenzahl **(0,8)**
Bauweise **O** **E**	Dachneigung **(0° - 45°)**

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse 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 des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

Es nur sind nur Einzelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

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

1.6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Im Bereich der in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

1.7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

1.7.1 Zulässige Höhen baulicher Anlage:

Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:

- Traufhöhe:
  - maximal 7,00 m

  Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
- Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach):
  - maximal 9,50 m, soweit die Traufhöhe zwischen 4,60 m bis 7,00 m liegt
  - maximal 10,50 m, soweit die Traufhöhe maximal 4,60 m erreicht
- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): maximal 7,00 m
  - Die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Attika um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.7.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):

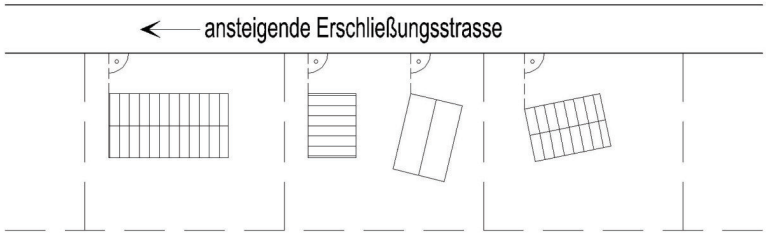
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:

- unterer Bezugspunkt:
  - bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus, siehe System-Skizze „Lage unterer Bezugspunkt“); bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend;
  - talseitige Erschließung: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes
- oberer Bezugspunkt:
  - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
  - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First
  - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

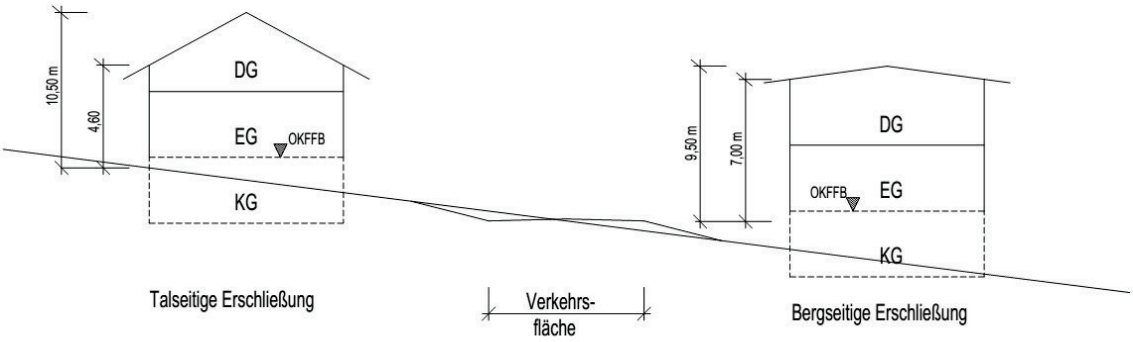
1.7.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

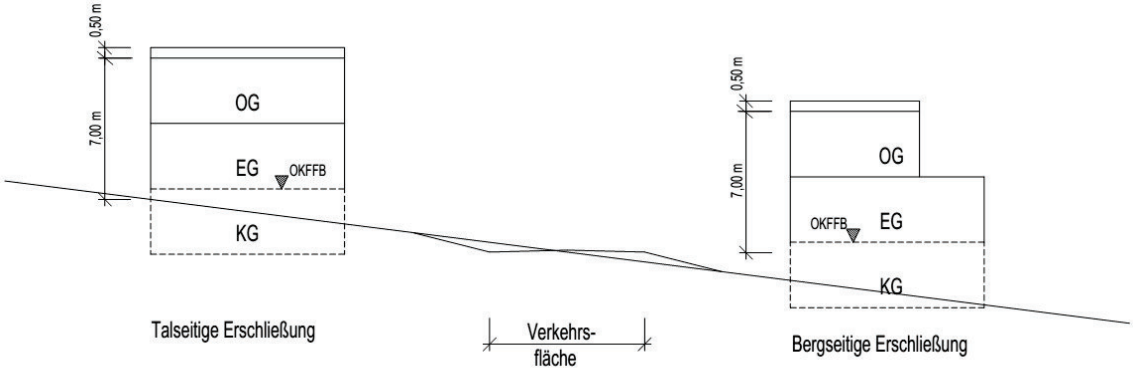
- Lage unterer Bezugspunkt



- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



1.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig, die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Verteiler oder Umformer sind auch oberirdisch zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

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 bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBauO)

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan sind Pflanzungen mit überwiegend heimischen Pflanzen und Bäumen vorzunehmen.

„Zur Einbindung des geplanten Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Ausgleich des Eingriffs, sind Gehölzpflanzungen im öffentlichen Raum gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchstabe a BauGB als Bäume der I. und II. Größenordnung heimischer Art sowie andere strauchartige Gehölze vorzusehen."

Die Streuobstbäume sind in dem als solchen gekennzeichneten Bestand (siehe Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung) zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Bäume durch die gleiche Sorte und an gleicher Stelle zu ersetzen.

4. Hinweis

4.1. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

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.

4.2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Kirchberg vom 11.10.2018 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die „private" Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 3) sind im Zuge der Objektplanung zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Seite 1802) sowie die Anlage zur PlanzV 90 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 Seite 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I Seite 2240)
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 403)

7. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. Seite 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. Seite 287)
8. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 413)
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. Seite 543)
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. Seite 133)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Belg hat am 11.10.2023 gemäß § 1 Absatz 8 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 07.12.2023 in den Mitteilungen der Verbandsgemeinde Kirchberg öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ wurde am 11.10.2023 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Belg gebilligt. Für die Planänderung wurde festgelegt, dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung findet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 07.12.2023 durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.12.2023 mit einer Frist bis zum 12.01.2024. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Belg vom 19.02.2024.

3. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ wurde am 19.02.2024 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Belg gemäß § 24 GemO und § 1 Absatz 8 in Verbindung mit § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung

Neben der Ausfertigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ werden die vorstehenden Textfestsetzungen einschließlich der darin enthaltenen Nutzungsschablone, die Bestandteil der Satzung sind, hiermit ausgefertigt. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen Gegenstand des Planänderungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Belg übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

56858 Belg, den 27.02.2024
ORTSGEMEINDE
BELG

(Siegel)

gezeichnet:
Karl-Heinz Schneider
Ortsbürgermeister

5. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ ist am 07.03.2024 gemäß § 1 Absatz 8 in Verbindung mit § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ am 07.03.2024 in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den 07.03.2024 Im Auftrag: gezeichnet:
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG Jürgen Franz
KIRCHBERG (Siegel)

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Original der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Buch“ - Textliche Festsetzungen - übereinstimmt.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirchberg am 07.03.2024 in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den _____ Im Auftrag:

Verbandsgemeindeverwaltung (Siegel) _____
Kirchberg (Hunsrück)