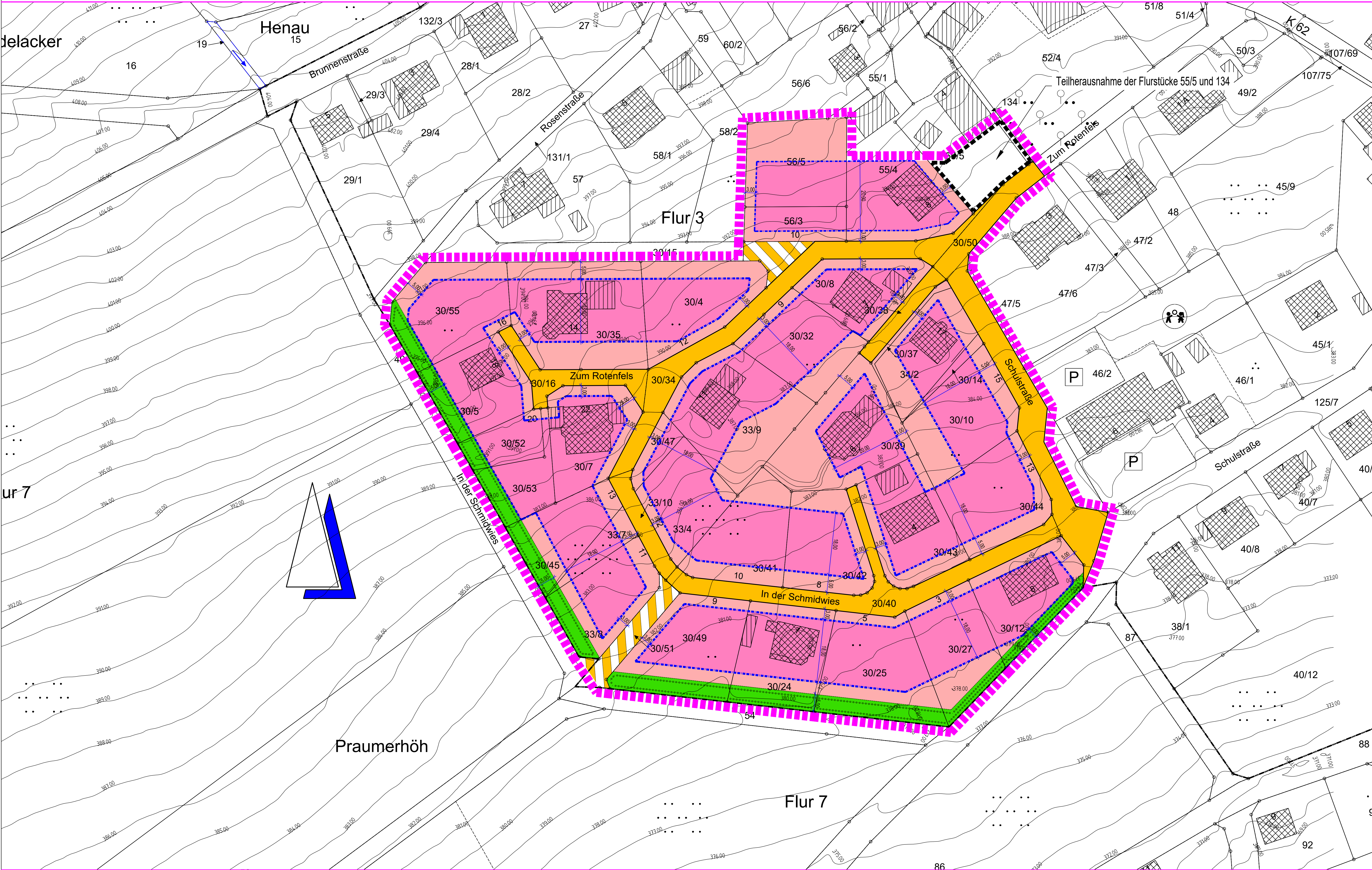


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DER SCHMIDWIES" ORTSGEMEINDE HENAU



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

"ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) 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 Nutzungsstablonen)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Mehrgeschoss 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. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 cm 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 UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 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)

1.6.1 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 Teilen um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.6.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):

Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:

- unterer Bezugspunkt:

- bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante 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

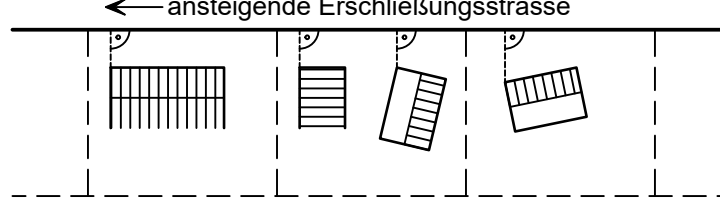
- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

TEXTFESTSETZUNGEN

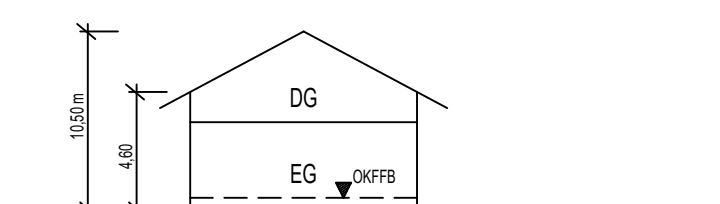
1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

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

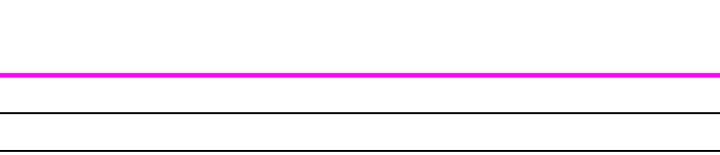
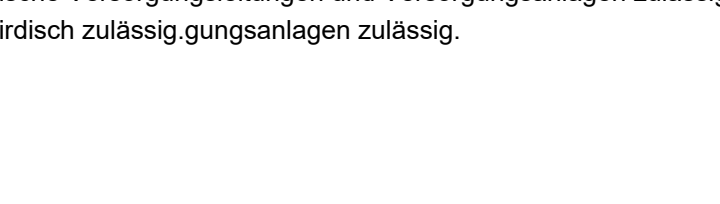
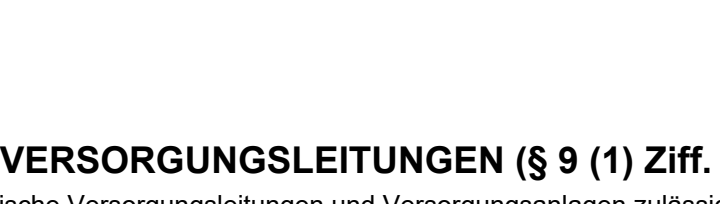
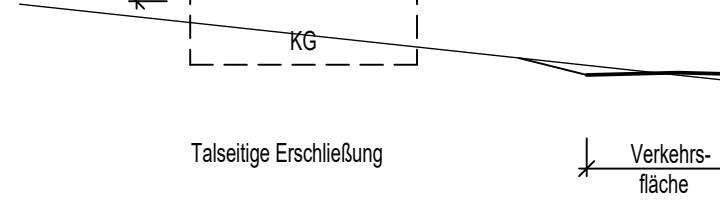
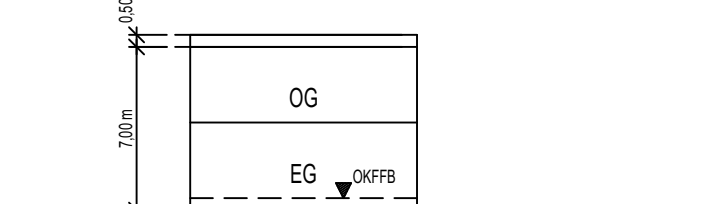
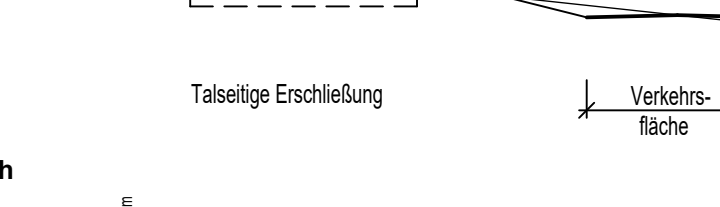
- Lage unterer Bezugspunkt



- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



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 48° aufweisen.

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudeaußen der jeweiligen Traufseite zulässig.

Für die Dachdeckung sind großflächige Elemente, außer Dachbegrenzungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig. Die Ausführung ist nur mit blendfreiem Material zulässig.

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

Für jede Wohninsel sind 2 Privatstellplätze vorzusehen.

2.3 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBAuO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Gestalterische Stein-, Split- und Schotterpflägen sind nicht zulässig.

2.4 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 LBAuO)

Einfriedungen sind Straßenseitig bis 1,00 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand an der Grundstücksgrenze). Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m, bezogen auf den anstehenden Boden, nicht überschreiten.

Zulässig sind nur Einfriedungen aus Laubgehölzhecken, Holzlatenzäune, Metallgitterzäune oder Maschendraht-Einfriedungen. Fußmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Entlang der angrenzenden Wirtschaftswege sind Einfriedungen um 0,50 m zurückzusetzen (vgl. Baunachsrichtungsgeleit Rheinland-Pfalz).

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Randliche Eingrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

In den 3 m breiten Bereichen ist eine einreihige, - in den 5 m breiten Bereichen eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je Rd. 1,5 m ist ein Strauch zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Anzupflanzende Arten und Größen sind in der nachstehenden Artenliste des Anhangs ersichtlich.

2. Begründung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbau und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Anzupflanzende Arten und Größen sind in der nachstehenden Artenliste des Anhangs ersichtlich.

Anhang: Artenlisten

Gehölze (Ziffern 1 und 2)

Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt.

Laubbäume: Feld-Ahorn - Acer campestre, Gemeine Birke - Betula pendula, Hainbuche - Carpinus betulus, Eber-Esche - Sorbus aucuparia, Holz-Birne - Pyrus communis, Speierling - Sorbus domestica, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Wild-Äpfel - Malus sylvestris

Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundrose - Rosa canina, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweigförmiger Weißdorn - Crataegus laevigata

4. Hinweise

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 behörden, etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.

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 Entwässerungseinrichtung der VG Kirchberg vom 11.10.2018 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgelegt (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 3) sind in Zuge der Objektplanung zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

	"Allgemeines Wohngebiet"	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
	Geschossflächenzahl GFZ	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
	Grundflächenzahl GRZ	Verkehrsmittel
	Zahl der Vollgeschosse	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Erreichung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 16, 17, 18, 19 BauGB)
	Einzelhausbebauung	
	offene Bauweise	

	Straßenverkehrsfläche	
	Geh- oder Wirtschaftsweg	
	Straßenbegrenzungslinie	

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.	
--	---	--

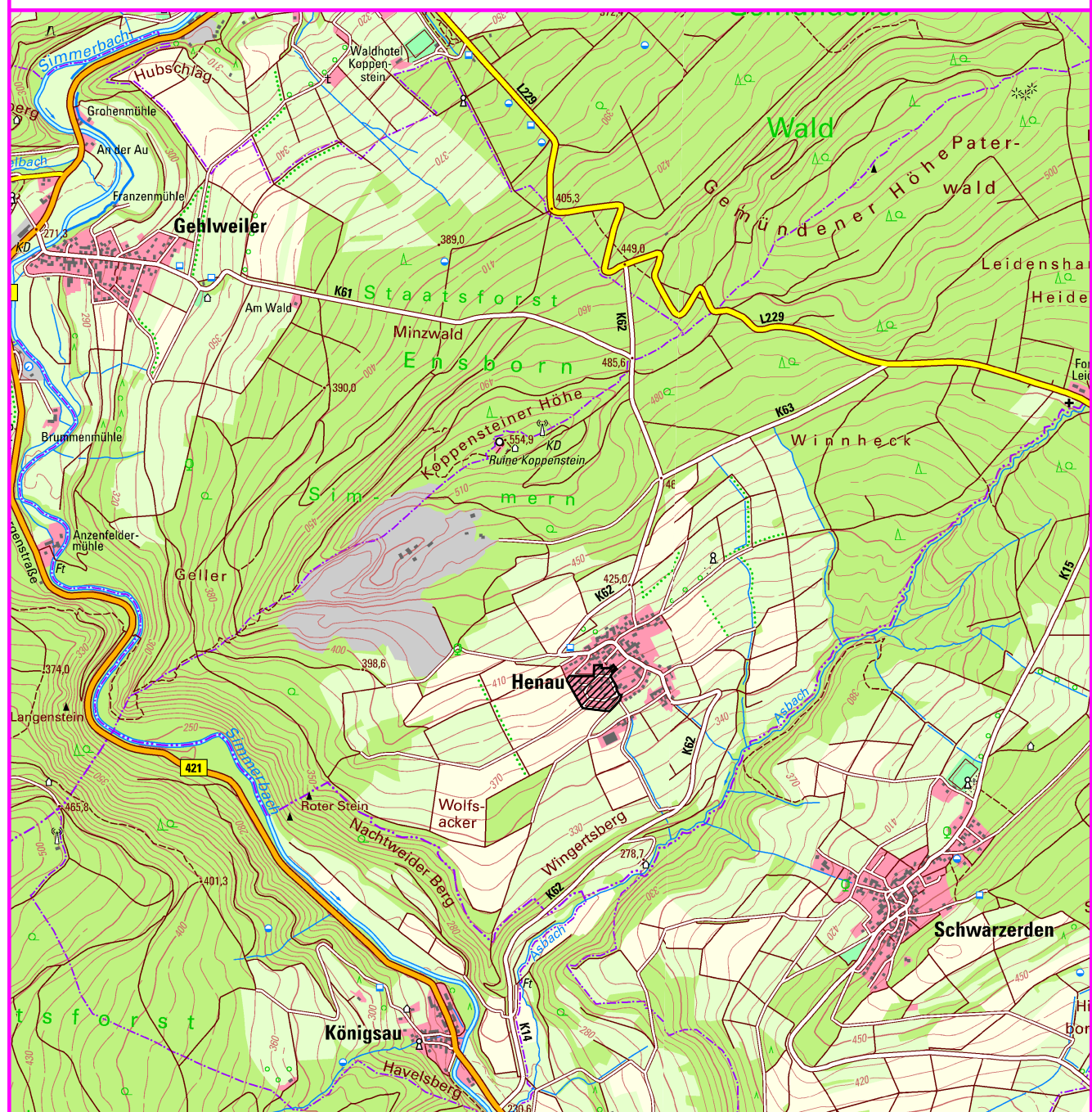
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
--	---

Sonstige Darstellungen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	empfohlene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Baugrenze
	Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
	Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB

ÜBERSICHT



NUTZUNGSCHABLONE

Baugetel	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	o	Dachneigung	0° - 48°

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Henau hat am 12.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ beschlossen.

55490 Henau, den 14.05.2022

Ortsgemeinde Henau

gez. Reinhard Lanz
Ortsbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ wurde am 07.12.2021 vom Ortsgemeinderat Henau gebilligt. Für die Planänderung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB festgelegt.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 13.01.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 21.01.2022 bis einschließlich 21.02.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2022. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom 17.03.2022.

55490 Henau, den 14.05.2022

Ortsgemeinde Henau

gez. Reinhard Lanz
Ortsbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ wurde am 17.03.2022 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55490 Henau, den 14.05.2022

Ortsgemeinde Henau

gez. Reinhard Lanz
Ortsbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Es wird beschließt, dass die vorstehenden Planunterlagen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, dass die Planurkunde der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Henau übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55490 Henau, den 14.05.2022

Ortsgemeinde Henau

gez. Reinhard Lanz
Ortsbürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ als Satzung ist am 09.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung 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 „In der Schmidwies“ am 09.06.2022 in Kraft getreten.

55490 Henau, den 11.06.2022

Ortsgemeinde Henau

gez. Reinhard Lanz
Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ (Planurkunde und Begründung) übereinstimmt.

55481 Kirchberg, den

Verbandsgemeindeverwaltung

Kirchberg (Hunsrück)

Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Landesbauplanung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.11.2021 (GVBl. S. 543).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.01.2022 (GVBl. S. 21).

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

55481 Kirchberg, Simmerstraße 18, Tel. 06763/4033, 4034, Fax 4039

bearbeitet 06.05.2022 KJ

gezeichnet 06.05.2022 KJ

geprüft 06.05.2022 KJ

Ortsgemeinde Henau

Wiesenstraße 11

55490 Henau

Tel. 06765/7724

- Abschrift -

1. Änderung Bebauungsplan

"In der Schmidwies"

Gemarkung Henau

Blatt Nr.: 1.0

Plangröße: 1,00 qm

CAD-Name: (M1985)

Lageplan

Maßstab: 1 : 500

Datum Name

Datum

bearb.

gez.

gepr.

Nr.

Art der Änderung

K. Jakoby