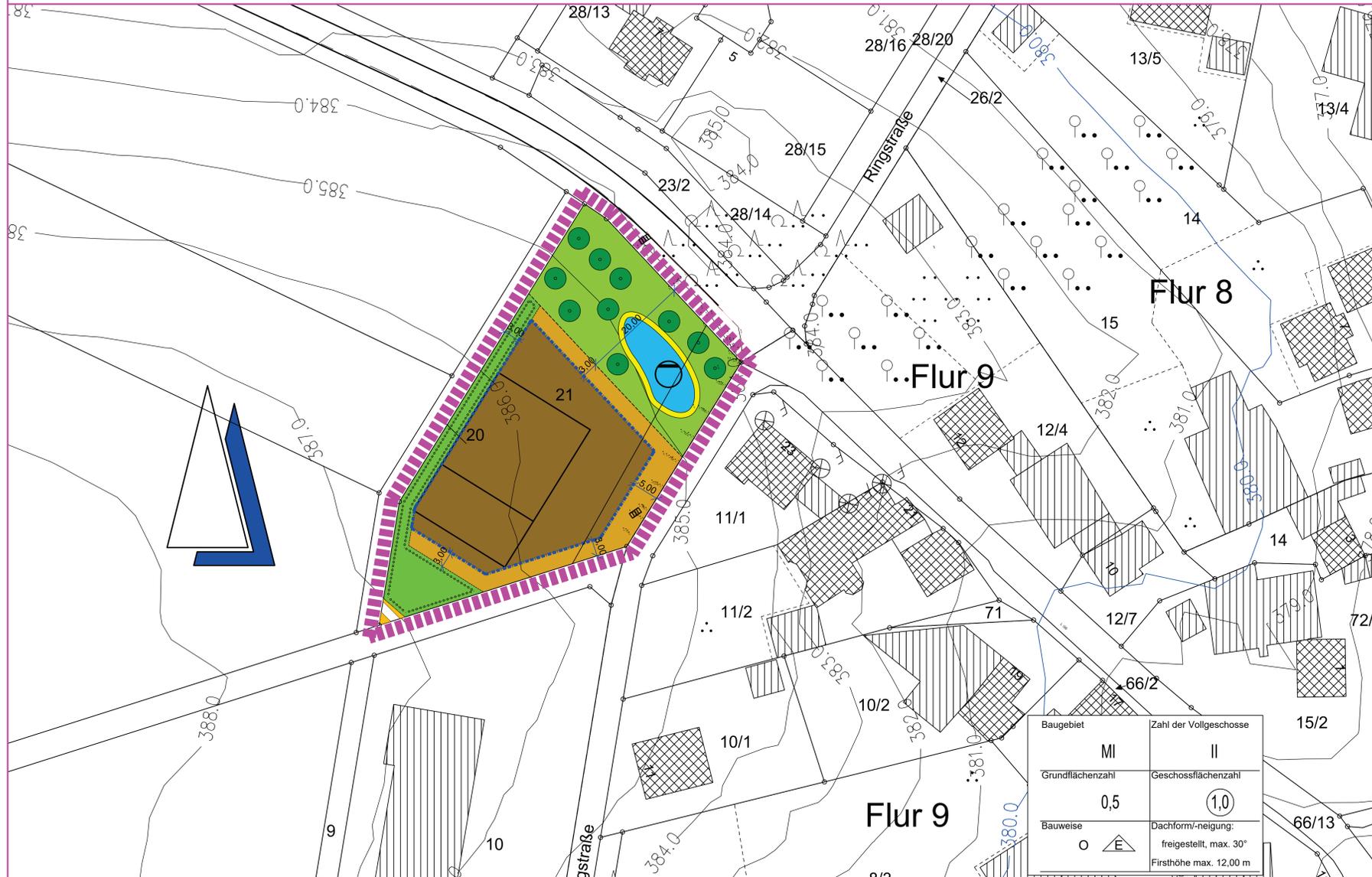


# ERGÄNZUNGSSATZUNG "AN DER L 195" ORTSGEMEINDE OBER KOSTENZ



## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: MISCHEGEBIET nach § 6 BauNVO, die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) BauNVO und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist 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	MI	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,5	Geschossflächenzahl	1,0
Bauweise	O E	Dachform/-neigung	freigestellt - max. 30°, Firsthöhe: max. 12,00 m

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

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit (§ 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. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

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

Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine maximale Höhe von 12,00 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

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

Oberer Bezugspunkt: für die maximale Höhe der baulichen Anlage, der höchst gelegenen Punkt der Anlage.

#### 1.7 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Plangebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geeignete Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 30° aufweisen

#### 2.2 WERBEANLAGEN

Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für im Plangebiet angesiedelte Betriebe gestattet. Sie dürfen nicht blendend. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten wird. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### 2.3 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Straßenseitig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Zaunanlagen aus z. B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz zulässig. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

#### 2.4 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Fußwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen, Oberfläche (Befestigung z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, Spurwege oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 12 %) zu versehen.

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25a):

#### 1. Private Grünflächen: Anlage einer randlichen Eingrünung

Im Randbereich des Plangebietes ist eine zweireihige Pflanzung anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens 2 Bäume 2. Ordnung und 15 Sträucher zu pflanzen und zu einer geschlossenen Feldhecke zu entwickeln. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,0 m. Die anzupflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

#### 2. Öffentliche Grünflächen: Entwicklung eines Streuobstwiesenbereiches innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Entsprechend der Planung vernetzter Biotopsysteme wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine Streuobstwiese entwickelt. Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme sind 10 Hochstammobstbäume in freier Sortenwahl anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Im Bereich der Streuobstwiese ist als Ergänzung der Baumpflanzungen die eine speziell auf die Boden- und Lichtverhältnisse abgestimmten Regiosaatgutmischung zur weiteren Verbesserung der bestehenden Vernetzungsstrukturen und zur Unterstützung der Entwicklung des Arten- und Biotopschutzpotentials anzulegen. Es ist die Regiosaatgutmischung, RSM Regio Frischwiese R 9610, HK 7 /UG 7 - Rheinisches Bergland nach RegioZert® der JULIWA-HESA GmbH mit 90 % Gräsern / 10 % Kräutern zu verwenden. Die Reinsaatmenge darf 5 g/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Artenlisten Randliche Eingrünung (1.)

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, Hundsrose - Rosa canina, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweigförmiger Weißdorn - Crataegus laevigata

### 4. Hinweis

#### 4.1. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ, HINWEIS VERDACHTSFLÄCHE

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

Mögliche Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers  
Zur Sammlung des, bei der Dachflächenentwässerung der Gebäude anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollen Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z. B. zu Bewässerungs- oder Reinigungszwecken genutzt werden.

#### Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet

Es wird empfohlen, von den Dächern und Hofflächen abfließendes Regenwasser, welches nicht in Zisternen zurückgehalten werden kann, auf den Grundstücksflächen in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten, zu verdunsten und durch die belebte Bodenzone hindurch zu versickern. Sollte dieses aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

- MI = MISCHEGEBIET (Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
- 0,5 Grundflächenzahl GRZ
- 1,0 Geschossflächenzahl GFZ (Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
- II Zahl der Vollgeschosse
- E Einzelhausbebauung
- o offene Bauweise
- Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Ziff. 14))
- Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser) (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20, 25 BauGB))
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

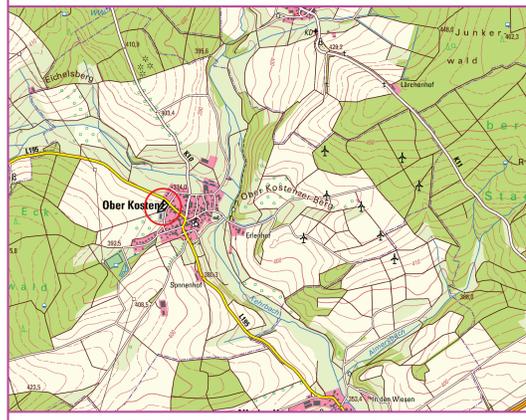
## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§ 9 (7) BauGB)

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Nutzungsgrenzen aus Kataster
- Flurgrenze
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Baugrenze

## ÜBERSICHT



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (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)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (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 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ober Kostenz hat am 08.12.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung „An der L 195“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2022 öffentlich bekannt gemacht.

55481 Ober Kostenz, den 09.07.2022  
ORTSGEMEINDE OBER KOSTENZ (Siegel) gez. Gerd Schreiner Ortsbürgermeister

### 2. Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „An der L 195“ wurde am 08.12.2021 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ober Kostenz gebilligt. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB gelten die Vorschriften eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 17.02.2022 durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit vom 25.02.2022 bis einschließlich 28.03.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.02.2022 mit einer Frist bis zum 28.03.2022. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Ober Kostenz vom 27.04.2022.

55481 Ober Kostenz, den 09.07.2022  
ORTSGEMEINDE OBER KOSTENZ (Siegel) gez. Gerd Schreiner Ortsbürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Die Ergänzungssatzung „An der L 195“ wurde am 27.04.2022 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ober Kostenz gemäß § 24 GemO, § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Ober Kostenz, den 09.07.2022  
ORTSGEMEINDE OBER KOSTENZ (Siegel) gez. Gerd Schreiner Ortsbürgermeister

### 4. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens der Ergänzungssatzung „An der L 195“ war, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Ober Kostenz übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Ober Kostenz, den 09.07.2022  
ORTSGEMEINDE OBER KOSTENZ (Siegel) gez. Gerd Schreiner Ortsbürgermeister

### 5. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der Ergänzungssatzung „An der L 195“ ist am 21.07.2022 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung „An der L 195“ am 21.07.2022 in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den 03.08.2022  
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG KIRCHBERG (Siegel) Im Auftrag: gezeichnet: Jürgen Franz

### Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Ergänzungssatzung „An der L 195“ - Planurkunde u.a. mit Planzeichnung, Zeichenerklärung, Nutzungsschablone und Textfestsetzungen - übereinstimmt. (Siegel)

55481 Kirchberg, den 03.08.2022  
Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück) Im Auftrag

	Datum	Zeichen
bearbeitet	10.10.2021	KJ
gezeichnet	10.10.2021	KJ
geprüft	10.10.2021	KJ

Ortsgemeinde Ober Kostenz  
Kappeler Straße 7  
55481 Ober Kostenz  
Tel. 06763/960746



**- Abschrift -**  
**Ergänzungssatzung**  
**"An der L 195"**  
**Gemarkung Ober Kostenz**

Blatt Nr.:	<b>1.0</b>
Plangröße:	1,00 qm
CAD-Name:	(M158EB.dwg)
Lageplan	
Maßstab:	1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name

K. Jakoby