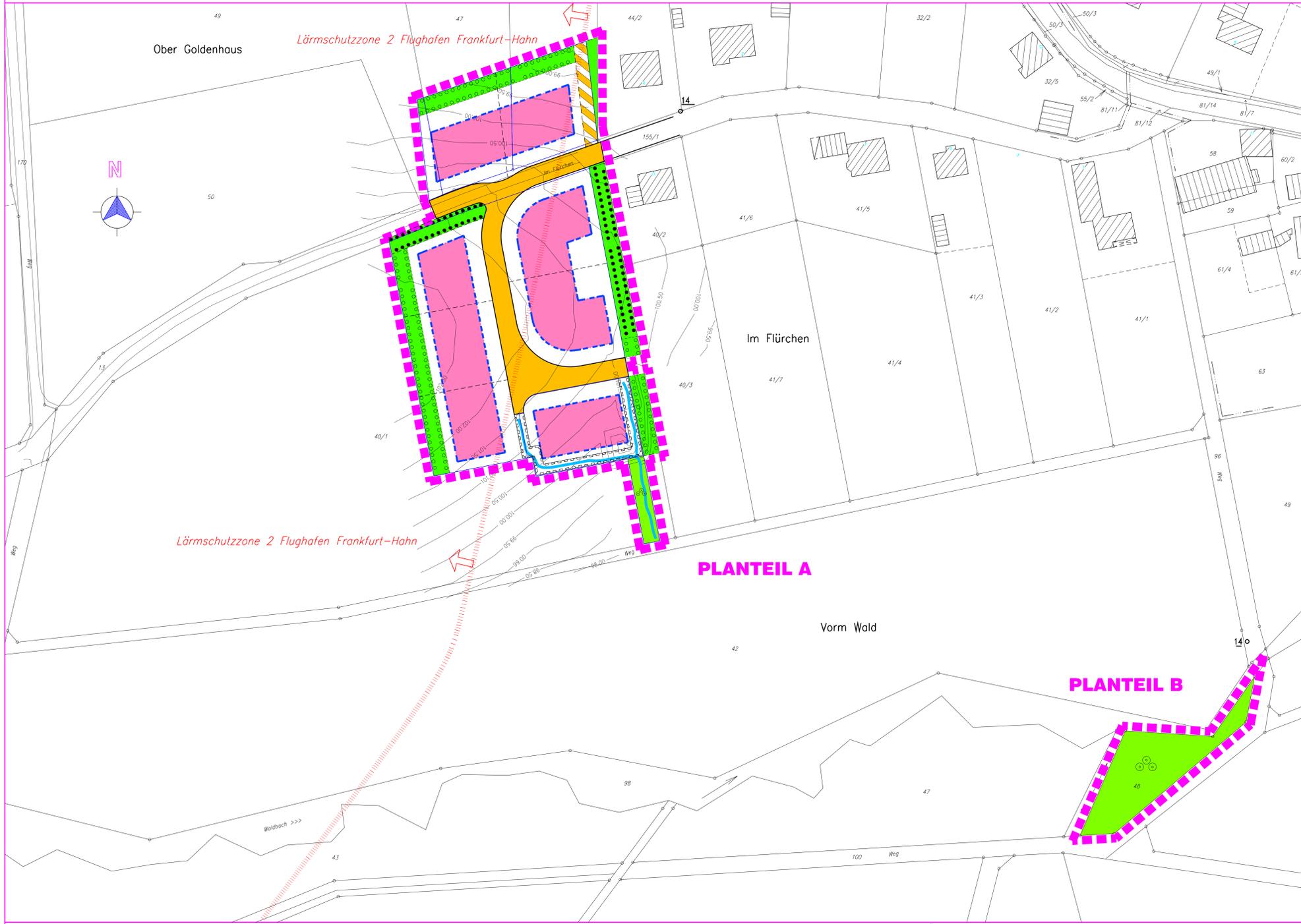


# BEBAUUNGSPLAN "IM FLÜRCHEN II" ORTSGEMEINDE SCHWARZEN



## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLGEMEINES WOHNBEBIET
- 0,6 Geschosflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 (1) BauGB )

- ### Sonstige Darstellungen
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - empfohlene Grundstücksgrenzen
  - Flurgrenze
  - Baugrenze
  - Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
  - Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
  - Lärmschutzzone 2
  - KG Kellerschloß
  - EG Erdgeschloß
  - DG Dachgeschloß

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwarzen hat am 09.12.2003 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.07.2004 bekannt gemacht. (Siegel)
- 2. VERFAHREN**  
Die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 23.07.2004 bis einschließlich 23.08.2004; die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15.07.2004. (Siegel)  
Mit Schreiben vom 19.07.2004 wurde parallel dazu die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 23.08.2004 durchgeführt.
- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.07.2004 bis einschließlich 23.08.2004 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.07.2004 mit dem Hinweis, ortsbildlich bekannt gemacht, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2004 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. (Siegel)
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Ortsgemeinderat hat am 23.08.2004 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. (Siegel)
- 5. AUSFERTIGUNG**  
Es wird bescheinigt, daß die neherstehende Planzeichnung Gegenstand des Planausfertigerfahrens war, das die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. (Siegel)
- 6. BEKANNTMACHUNG**  
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet. (Siegel)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
 1. "ALLGEMEIN WOHNBEBIET" nach § 4 BauGB, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Ortenbetriebe) und Ziffer 5 (Touristen) BauGB 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 Nutzungsstabellen)  
 Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellerschloß im Sinne des § 2 (4) LbauO handelt und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.  
 Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauWO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauWO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 zum umbaubaren Raum ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

#### 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 gem. § 47 LbauO.  
 Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauWO).

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauWO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 zum umbaubaren Raum ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

#### HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 5,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:  
 Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehsteigekante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehsteigekante aus), siehe nachfolgende System-Skizze "Lage des unteren Bezugspunktes".  
 Bei Seitenansicht ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.  
 Die tatsächliche Erschließung der höchsten Punkt des umliegender an das Gebäude angrenzenden Uplandes.  
 Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittquerschnitt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First; siehe System-Skizze "Schnitt A-A".

#### FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes

#### Systemskizze / Schnitt A - A

#### FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 10 (3) BauGB

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

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauWO) und Nebenanlagen (§ 14 BauWO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.  
 Die Ertragskoeffizientenoberfläche (ERTR) darf maximal 0,20 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen "Höhe baulicher Anlagen").  
 Die Dachneigung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechend sind:  
 Graue Farbtypen RAL 7010 (Zelgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Mittelzitrgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)  
 Braune Farbtypen RAL 8003 (Lehrbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehrbraun), 8008 (Düvelbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rostbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Raubraun), 8022 (Schwarzbraun).  
 Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachneigung der Wintergärten.  
 Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, Eindeckungen von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

### ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LbauO Nm. § 9 (4) BauGB).

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Öffentliche Grünflächen:

1. Bepflanzung der Muldengräben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Analog dem Planzeichenschema der Begründung zum Bebauungsplan, sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.
2. Extensive Nutzung der Parzelle 48 in der Flur 22  
Für die Parzelle wird grundsätzlich eine extensive Nutzung festgelegt. Eine Mahd oder Überweidung der Fläche ist im Zeitraum vom 15.07. bis zum 15.08. möglich, bei einer Mahd ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Die erste Durchführung der Pflegemaßnahme mit dem Ziel der positiven Biotopentwicklung ist nach Herstellung der Erschließungsanlagen mit der unteren Landesbehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

#### Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Im Randbereich des Bebauungsplanes sind zur landschaftlichen Einbindung Pflanzungen vorzunehmen, die eine Vernetzungsstruktur zum Außenbereich schaffen. Analog dem Planzeichenschema der Anlage 1, Begründung zum Bebauungsplan, sind entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.
2. 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 bebauter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbäum und 5 Sträucher, Pflanzverwendung:  
 Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10 - 12 cm, Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.  
 Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.  
 3. Erhalt und Pflege der vorhandenen Heckenstruktur (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Die im Planungsbereich vorhandenen Gehölzbestände der Heckenstrukturen sind zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Finden Baummaßnahmen im Nachbarbereich der Gehölz-Struktur, so sind diese in jeder Phase der Bauausführung vor schädlichem Einfluss durch Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die Durchführung von Pflege- und Rückschnittmaßnahmen ist mit der unteren Landesbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vor Durchführung abzustimmen.

Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.  
 Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzenschema der neherstehenden Begründung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.  
**Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)**  
 Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundflächen werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

#### HINWEIS

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/259400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Ergänzende Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 0631/2016400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beauftragen; etwaige zu untersuchende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Frankfurt-Hahn (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flughafen Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036); der Geltungsbereich der Lärmschutzzone ist in der Planurkunde gekennzeichnet. Wohnungen dürfen in diesem Bereich nur errichtet werden, wenn die nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. I S. 903) in der derzeit geltenden Fassung festgesetzten Schallschutzanforderungen eingehalten werden.



### NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,6
Bauweise	O	Dachform geneigte Dächer 28° - 45°

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 365) sowie die Anlage zur PlanVO und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
7. Landesbauordnung (LbauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396).
8. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (GVBl. S. 275).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481).
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2004 (GVBl. S. 385).

**Jakoby + Schreiner**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Beratende Ingenieure

Datum	Zustimmung	Zeichen
22.09.2001	KJ	
22.09.2001	KJ	
22.09.2001	KJ	

**Ortsgemeinde Schwarzen**  
 BEBAUUNGSPLAN

**BEBAUUNGSPLAN "Im Flürchen II" Gemarkung Schwarzen**

Blatt Nr.: **1.0**  
 Plangröße: 1,00 qm  
 CAD-Name: [D478B4.dwg]  
 Logo: [Logo]  
 Maßstab: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
25.11.03	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby	Vorentwurf 3			
24.01.05	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby	Änderung nach dem 1. Beteiligungsverfahren			

K. Jakoby      V. Jakoby