

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ der Ortsgemeinde Sohren

Textfestsetzungen

Schlussfassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO):

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) von 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 Satz 2 LBauO .

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen (Urgelände) bedingtes Geschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 1 LBauO handelt, dessen Fußboden zumindest teilweise unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:

- eine maximale Traufhöhe von 4,50 m,
- eine maximale Firsthöhe von 9,50 m,

jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

unterer Bezugspunkt:

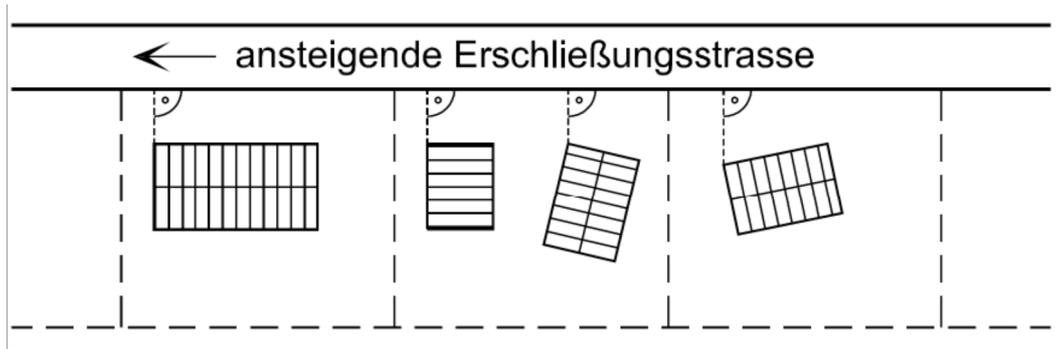
- bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante entlang der Grundstücksgrenze
- bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

oberer Bezugspunkt:

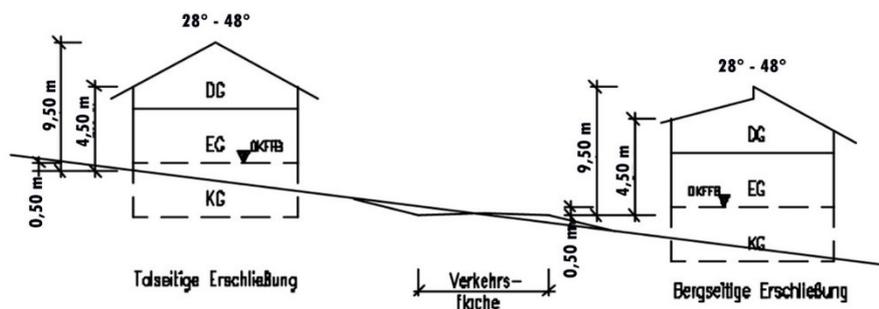
- für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand,
- für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First;

siehe jeweils die nachfolgenden Darstellungen:

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



Systemskizze / Bebauung



Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO):

Festgesetzt ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Für Doppelhäuser wird die bauordnungsrechtliche Definition zugrunde gelegt, d.h. das Doppelhaus muss sich insbesondere auf zwei Grundstücken befinden.

1.4 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 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.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB):

Aus städtebaulichen Gründen sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. maximal 4 Wohnungen pro Doppelhaus zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO):

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche

Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“ einschließlich System-Skizzen); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), 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.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig; mit den Gauben ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Zwerchgiebel dürfen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Großflächige Elemente sind für die Dacheindeckung unzulässig; dies gilt nicht für Dachbegrünungen, Dächern von Wintergärten sowie für Anlagen zur Solarenergiegewinnung bzw. Photovoltaikanlagen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):

- bleiben unverändert -

4. Ergänzende Hinweise:

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261/579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Referat Erdschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel.: 06131/2016400, anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß den §§ 16 bis 21 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Werden bei Bauarbeiten Dränungen, Quellen und dergleichen angetroffen oder beschädigt, sind diese Einrichtungen in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Anlage (z.B. Wasser-/Bodenverband, Gemeinde) so abzuändern, umzuleiten oder neu herzustellen, dass deren Funktion uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Nutzungsschablone:

WA	II Traufhöhe: 4,50 m Firsthöhe: 9,50 m
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o 	<u>Dachneigungen:</u> Hauptgebäude: 28° - 48° Nebengebäude: 0° - 48° Wintergärten: 5° - 48°

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509,1510)
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475, 1498)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690, 1700)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 64)
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387) einschließlich der Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 65)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301, 303)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280,281)

Ausfertigung:

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Textfestsetzungen Gegenstand des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ sind, dass diese Textfestsetzungen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Sohren übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Die vorstehenden Textfestsetzungen sind Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ der Ortsgemeinde Sohren vom 27.11.2018.

55487 Sohren, den 27.11.2018

Ortsgemeinde Sohren

gezeichnet: Markus Bongard (Siegel)

Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Original der Textfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg“ der Ortsgemeinde Sohren übereinstimmt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirchberg am **06.12.2018** in Kraft getreten.

55481 Kirchberg, den _____ Im Auftrag:
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück) _____

(Siegel)