
Ortsgemeinde Unzenberg
1. Änderung Bebauungsplan „Auf der Huhl“
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:

1. "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen 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. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 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 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 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 BauNVO).

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

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

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

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig,

- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 8,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

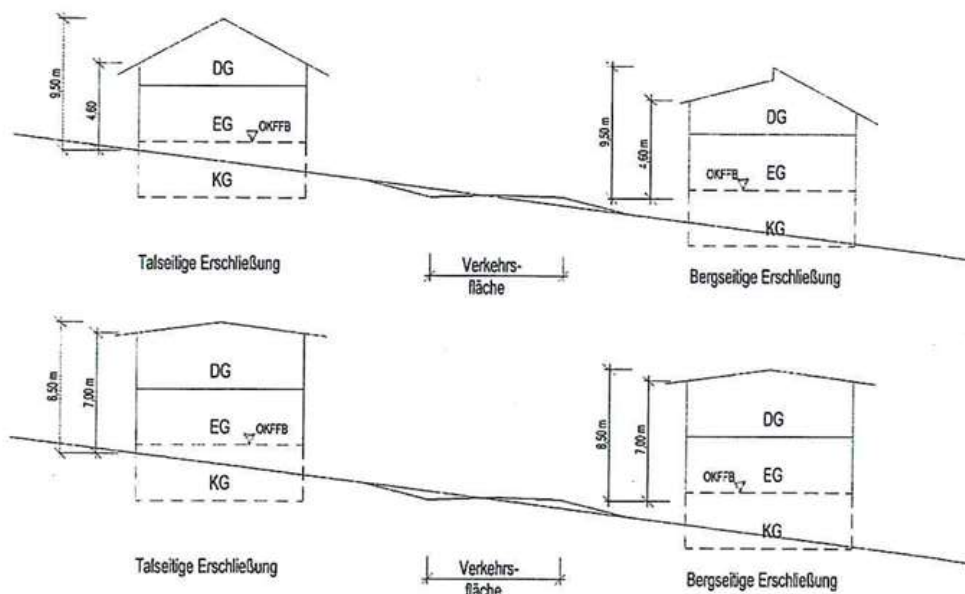
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urlandes

Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe : Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



System – Skizze / „Bebauung“



1.8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

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

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)

Braunen Farbtypen: RAL 8003 (Lehm Braun), 8004 (Kupfer Braun), 8007 (Reh Braun), 8008 (Oliv Braun), 8011 (Nuß Braun), 8012 (Rot Braun), 8014 (Sepia Braun), 8015 (Kastanien Braun), 8016 (Mahagoni Braun), 8017 (Schokoladen Braun), 8019 (Grau Braun), 8022 (Schwarz Braun).

2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Öffentliche Grünflächen:

1. Gehölzbepflanzungen im Bereich der Retentionsflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Gehölzbepflanzungen an den Retentionsflächen sind Schwarzerlen und Weiden (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm) zu verwenden. Für die strauchartigen Bepflanzungen sind Sorten aus der im Anhang beigefügten Liste mit der Sortierung (Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) zu verwenden.

2. Übrige Gehölzflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen, sind auf den übrigen Flächen (Öffentliches Grün) Pflanzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sind nur Gehölze zu verwenden, die in der als Anhang aufgeführten Liste entnommen sind. Für Baumbepflanzungen sind 2 x verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden. Für Sträucher ist die Sortierung , Strauch, 2x verpflanzt, 80 – 100 cm Höhe zu verwenden.

3. Extensive Nutzung der Parzellen

Für die Parzellen der öffentlichen Grünflächen wird eine extensive Nutzung, Mahd nach dem 1. August eines jeden Jahres zunächst festgelegt. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Bei positiver Entwicklung der Flächen kann der Mahdtermin verändert werden. Dies ist mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3 - reihig) anzulegen.

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 baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzverwendung:

- Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;
- Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.


3.1. Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen, sowie die Maßnahmen der Ziffern 3 und 4, in öffentl. Grünflächen, zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die verbleibenden Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

4. Hinweis

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 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet <p style="text-align: center;">WA</p>	Zahl der Vollgeschosse <p style="text-align: center;">II</p>
Grundflächenzahl <p style="text-align: center;">0,3</p>	Geschossflächenzahl <p style="text-align: center;">0,6</p>
Bauweise <p style="text-align: center;">O </p>	Dachneigung <p style="text-align: center;">(0° - 48°)</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV 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 S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
8. Landesnaturschutzgesetz(LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Unzenberg hat am 14.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan „Auf der Huhl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

55483 Unzenberg, den 02.01.2016
ORTSGEMEINDE UNZENBERG

(Siegel)



2. Beteiligungsverfahren

a) Der Entwurf der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Huhl“ wurde am 14.12.2015 vom Ortsgemeinderat angenommen. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 24.12.2015 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.01.2016 bis einschließlich 04.02.2016.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2015.

Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom 05.04.2016.

55483 Unzenberg, den 05.04.2016
ORTSGEMEINDE UNZENBERG

(Siegel)



3. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Huhl“ wurde am 05.04.2016 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55483 Unzenberg, den 05.04.2016
ORTSGEMEINDE UNZENBERG

(Siegel)



4. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Textfestsetzungen Gegenstand des Änderungsverfahrens waren und mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55483 Unzenberg, den 05.05.2016
ORTSGEMEINDE UNZENBERG

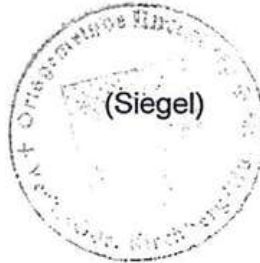
(Siegel)



5 Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Huhl“ als Satzung ist am 19.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan 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 „Auf der Huhl“ am 19.05.2016 in Kraft getreten.

55483 Unzenberg, den 04.07.2016
ORTSGEMEINDE UNZENBERG

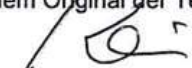



(Dietmar Klein)
Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ablichtung mit dem Original der Textfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Huhl“ übereinstimmt.

55483 Unzenberg, den 04.07.2016
ORTSGEMEINDE UNZENBERG


(Dietmar Klein)
Ortsbürgermeister

