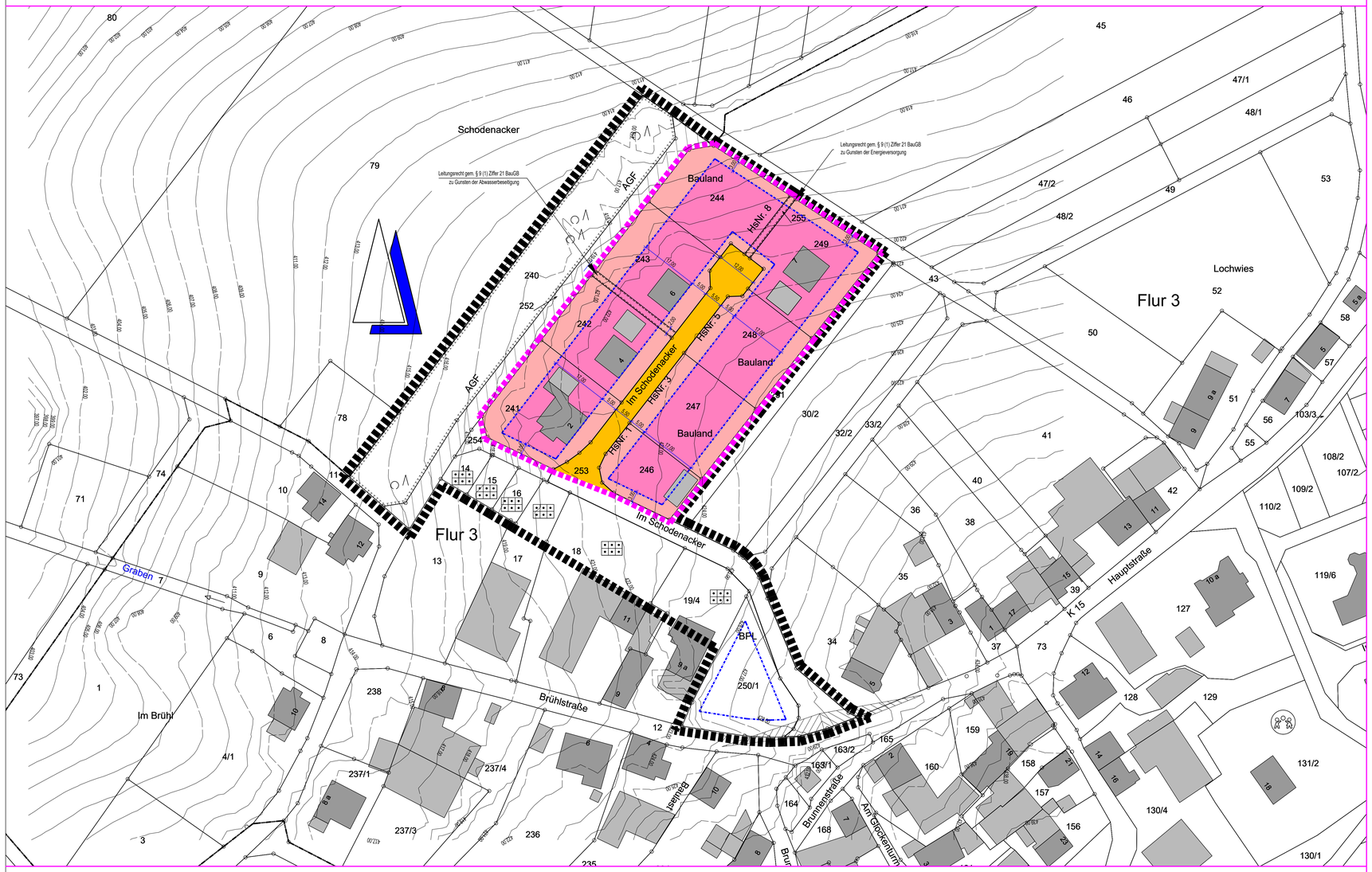
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SCHODENACKER" ORTSGEMEINDE SCHWARZERDEN



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:
"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 Nutzungsschablone)

Baugebiet:	WA	Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,4	Geschoßflächenzahl:	0,8
Bauweise:	o ED	Dachneigung:	0° - 45°

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 Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zisternen, die grundsätzlich auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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:**
  - bei bergseitiger Erschließung: maximal 4,00 m
  - bei talseitiger Erschließung: maximal 5,50 m

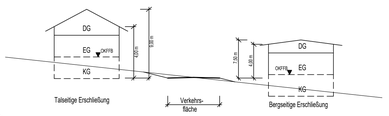
  Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
- **Firsthöhe** (bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 5° - 45°):
  - bei bergseitiger Erschließung: maximal 4,00 m
  - bei talseitiger Erschließung: maximal 5,50 m
- **Gebäudehöhe** (bei Gebäuden mit einer Dachneigung vo 0° - 4,9°):
  - bei bergseitiger Erschließung: maximal 4,00 m
  - bei talseitiger Erschließung: maximal 5,50 m
  - die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Attika um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.6.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:

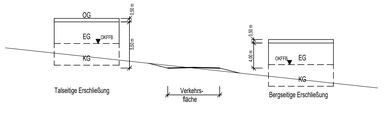
- unterer Bezugspunkt:
  - die Höhe der Straßen-/Gehwegskante, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze; bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgebend
- oberer Bezugspunkt:
  - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
  - Firsthöhe (bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 5° - 45°): Oberkante der Dachhaut im First
  - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit einer Dachneigung vo 0° - 4,9°): Oberkante der äußeren Dachhaut

1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung::
In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

- **Gebäude mit geneigtem Dach**



- **Gebäude mit Flachdach**



1.7 FLÄCHEN DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Die für die Herstellung dei Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden.

1.8. MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Zugunsten der Westnetz GmbH sind entsprechend der zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde Flächen für Leitungstrassen mit Leitungsrechten zu belasten.
Innerhalb der vor benannten Flächen ist eine Bebauung nur in Abstimmung mit dem Leitungseigentümer zulässig.

1.9 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 sowie Erschließungsanlagen zugeordnet.

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 45° aufweisen.

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

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Hof und naturnahe Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z B. mit Gittersteinen, Schotterflachen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).

Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Durch Geländerveränderungen notwendig werdende Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Sichthöhe von 2,0 m (UK Gelände bis OK Mauer) zulässig. Höhere Mauern sind durch eine mindestens 2,0 m breite begrünte Berme zu unterbrechen

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

Die folgenden Einfriedungen sind innerhalb des Plangebiets zulässig:

- Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einem Grenzabstand von 0,25 m.
- Lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einem Grenzabstand von 0,75 m.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Öffentliche Grünflächen:

1. Bepflanzung des Grundstückes Flur 4 Flurstück 240 (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Auf der Parzellen 76 und 77, Flur 4 Fläche soll ein Regenrückhalteraum zur Versickerung des über-schüssigen Oberflächenwassers geschaffen werden. Die Fläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
Bäume I. Ordnung, Heister 2 xv, Stammumfang 10- 12 cm, Bäume II Ordnung, Heister 2 xv, Höhe 125 - 150 cm, Sträucher, Str. 2 xv, Höhe 60 - 100 cm
2. Bepflanzung des Grundstückes Flur 2 Flurstück 47 (Externe Grünfläche) (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
An dem ca. 360 m langen Schutzstreifen des Vorfluters sollen je 10 laufende Meter ein Hochstamm - Laubbaum gepflanzt werden.
Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
Bäume I. Ordnung, Heister 2 xv, Stammumfang 10- 12 cm
3. Erhalt der bestehenden Bepflanzung am Ortsein- und Ortsausgang (Externe Grünfläche) (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)
Die bestehenden Baum- und Gehölzpflanzungen am Ortsein- und -ausgang entlang der K 15 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang der Bäume wäre für Ersatz zu sorgen.
Bäume I. Ordnung, Heister 2 xv, Stammumfang 10- 12 cm, Bäume II Ordnung, Heister 2 xv, Höhe 125 - 150 cm, Sträucher, Str. 2 xv, Höhe 60 - 100 cm

Private Grünflächen

1. Kleingärten (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Ziffer 20 BauGB)
Die Kleingärten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von Lauben und Geräte-schuppen ist mit einem umbauten Raum bis maximal 10 m³ zulässig. Zuwegungen und Sitzbereiche sind nur mit Baustoffen zu befestigen die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).
2. Baumbepflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (gerin-ge Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Bäume I. Ordnung, Heister 2 xv, Stammumfang 10- 12 cm, Bäume II Ordnung, Heister 2 xv, Höhe 125 - 150 cm
3. Begrünung der privaten Grundstücksflachen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Bäume I. Ordnung, Heister 2 xv, Stammumfang 10- 12 cm
Bäume II Ordnung, Heister 2 xv, Höhe 125 - 150 cm
Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag, der Urfassung des Bebauungsplanes, zu entnehmen.

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

Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

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 belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

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.

4.3. VERSORGUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE MIT ELEKTRIZITÄT

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit örtlichen Netzbetreiber (EVU) begonnen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- "Allgemeines Wohngebiet"
  - bebaubare Fläche
  - Baugrenze
  - nicht bebaubare Fläche

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- (0,8) Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- ED Einzel- und Doppelhausbebauung
- o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtfelder

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 15, 20, 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- private Grünflächen: Dauerkleingärten

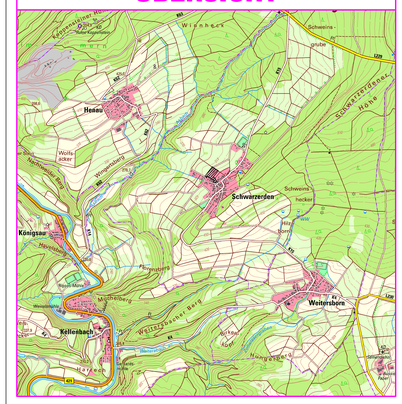
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

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

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	**Geschoßflächenzahl**
0,4	(0,8)
Bauweise	**Dachneigung**
o ED	0° - 45°

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Ortsgemeinde Schwarzerden hat am 21.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schodeanacker" gefasst. (Siegel)

55629 Schwarzerden, den
Ortsgemeinde Schwarzerden

.....
(Kevin Keller)
Ortsbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN
a) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schodenacker" wurde am 06.09.2021 vom Ortsgemeinderat gebilligt. (Siegel)

55629 Schwarzerden, den
Ortsgemeinde Schwarzerden

.....
(Kevin Keller)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. 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).
2. Baunutzungsverordnung 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).
3. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540)
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
8. Landesnaturschutzgesetz(LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
10. LandesstraßengesetzG (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerner Straße 18, Tel. 067634033 u. 4034, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	16.06.2021	KJ
gezeichnet	16.06.2021	KJ
geprüft	16.06.2021	KJ

Ortsgemeinde Schwarzerden
Höhenweg 11
55629 Schwarzerden
Tel. 0152 04680382

1. Änderung Bebauungsplan
"Schodenacker"
Gemarkung Schwarzerden
als Bebaungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (M16BEB)
Lageplan
Maßstab: 1 : 500

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

K. Jakoby