

**Ortsgemeinde Schwarzerden**  
**1. Änderung Bebauungsplan „Schodenacker“**  
**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:

"ALLGEM. WOHNGBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbau-betriebe) 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:

Baugebiet <p style="text-align: center;"><b>WA</b></p>	Zahl der Vollgeschosse <p style="text-align: center;"><b>II</b></p>
Grundflächenzahl <p style="text-align: center;"><b>0,4</b></p>	Geschossflächenzahl <p style="text-align: center;"><b>0,8</b></p>
Bauweise <p style="text-align: center;"><b>O</b> </p>	Dachneigung <p style="text-align: center;"><b>(0° - 45°)</b></p>

### 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.

Es nur sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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, GARAGEN UND CARPORTS (§ 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:
  - maximal 4,00 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 geneigtem Dach):
  - maximal 7,50 m,

- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): maximal 4,00 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):

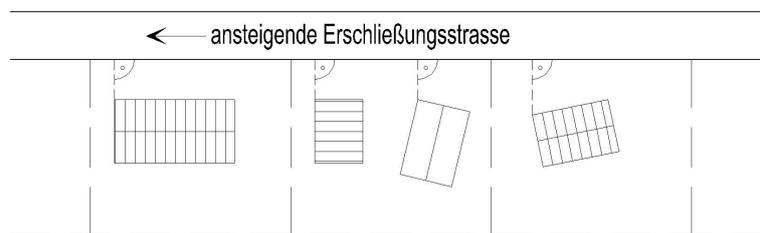
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:

- unterer Bezugspunkt:
  - bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus, siehe System-Skizze „Lage unterer Bezugspunkt“); bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend;
  - talseitige Erschließung: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes
- oberer Bezugspunkt:
  - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
  - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First
  - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

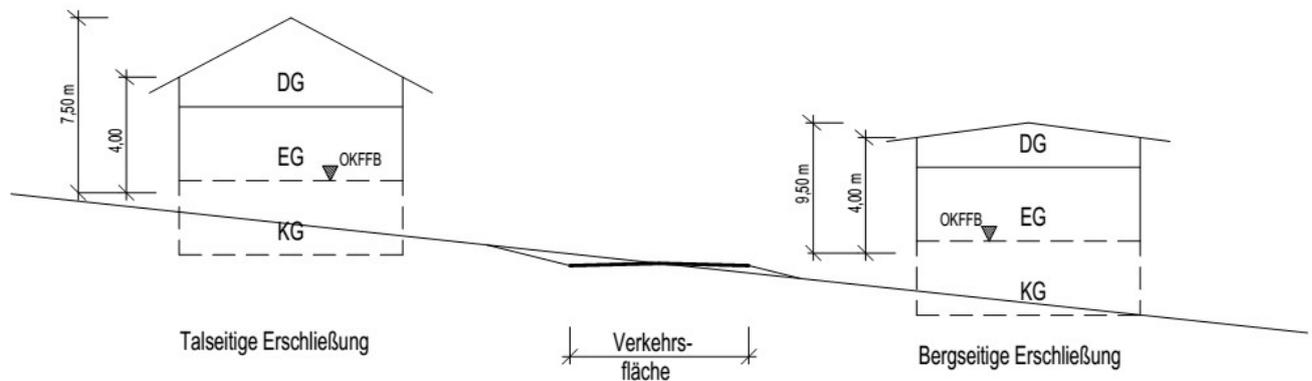
## 1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

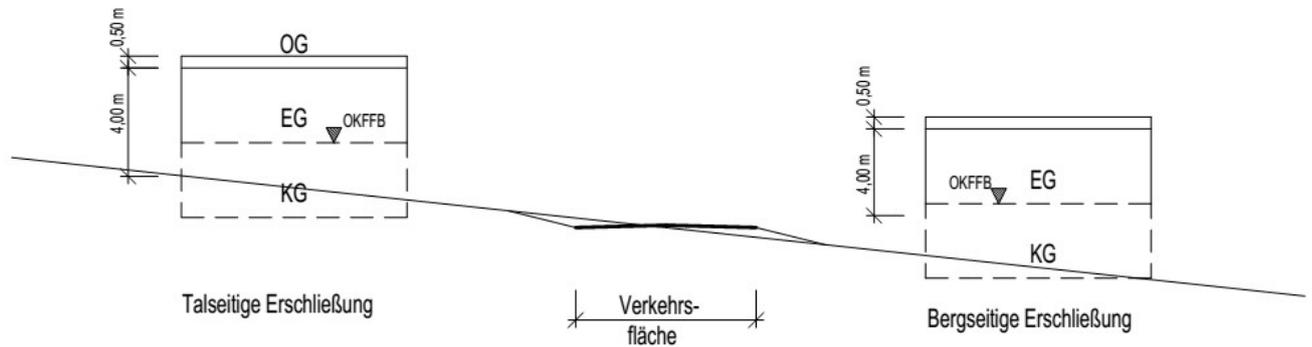
- Lage unterer Bezugspunkt



- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



## 1.7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Die Bepflanzung und Einfriedung darf eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.

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

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

## 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 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 DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 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, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)

Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> 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.

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

Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Öffentliche Grünflächen:

1. Bepflanzung des Grundstückes Flur 4 Flurstück 240 (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf der Fläche soll ein Regenrückhalteraum zur Versickerung des überschüssigen 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 Geräteschuppen ist mit einem umbauten Raum bis maximal 10 m<sup>3</sup> 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 (geringe 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 Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> 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.

#### 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 anteilmäßig als Sammelerersatzmaßnahme zugeordnet.

## 4. Hinweis

### 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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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. 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
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 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
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. Landesstraßengesetz (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)