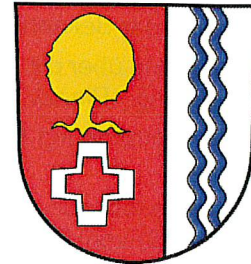


Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Auf der Schlatt"

der Ortsgemeinde Hohenleimbach



Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Brohltal
Ortsgemeinde:	Hohenleimbach
Gemarkung:	Hohenleimbach
Flur:	7

Satzungsausfertigung

Stand: April 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Hohenleimbach		
Gemarkung:	Hohenleimbach	Flur:	7

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Brohltal, Kapellenstraße 12, 56651 Niederzissen während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen	1
1.3 Bauweise und Hausformen.....	2
1.4 Stellplätze, Carports und Garagen	2
1.5 Nebenanlagen	2
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1 Gestalterische Festsetzungen	3
2.1.1 Dachform und Dachneigung	3
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern	3
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen.....	3
3 Grünordnerische Festsetzung	4
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung	4
3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken.....	4
4 Hinweise	5
4.1 Archäologie.....	5
4.2 Baugrund und Bodenschutz	5
4.3 Versorgungsträger	5
4.4 Hinweise zum Artenschutz	5
4.5 Niederschlagswasser.....	5
4.6 Flächenbefestigung	5

Anlage:

Anlage 1: Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mind. 0,0 m über der Straßenbegrenzung zu errichten.

Die **Traufhöhe** von Gebäuden mit geneigten Dächern **ab 20°** ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Traufhöhe wird an der hinteren bergseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zum angrenzenden natürlichen Gelände gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten.

Die **Firsthöhe** von Gebäuden mit geneigten Dächern **ab 20°** ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Firsthöhe wird an der hinteren bergseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zum angrenzenden natürlichen Gelände gemessen.

Die Höhe von Gebäuden **mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis unter 20°** darf max. 0,3 m über der Traufhöhe, die in der Nutzungsschablone angegeben ist, betragen.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die zulässigen Hausformen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Abweichung gesteht in der Regulierung der Gebäudelänge. In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhäuser bis maximal 20 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit bis zu 10 m je Doppelhaushälfte zulässig. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt für die straßenseitige Fassade und wird gemessen an der Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebengebäude und angebaute Garagen. Die Gebäudetiefe wird nur durch die überbaubaren Flächen beschränkt.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von Garagen muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt.

Sofern die Garageneinfahrt nicht direkt zur Straße ausgerichtet ist, kann der Mindestabstand auf 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie reduziert werden.

Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt im WA 1 eine Wohnung pro Gebäude und im WA 2 zwei Wohnungen pro Wohngebäude. Eine Doppelhaushälfte ist ein Gebäude.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen und -neigungen unter Einhaltung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen zulässig.

2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße unter 50 m² mindestens ein Stellplatz und pro Wohneinheit ab 50 m² mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 10 - 12 cm
 - Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
 - Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
 - Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
- 3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 350 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Die Pflanzungen sind bevorzugt entlang der hinteren Grundstücksgrenze anzulegen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

4.2 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen, insbesondere wenn bei späteren Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.3 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.4 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.5 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

4.6 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt

Hohenleimbach, den 14.06.2021

(Thorsten Kabuth) Ortsbürgermeister

Anhang 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Strauch-/ Heister-pflanzungen (Festsetzung 3.2)	Baumpflanzungen (Festsetzung 3.2)	Empfehlungen für Baumpflanzungen in Verkehrsflächen				Gifftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I.=Bäume I. Ordnung B II.= Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
zu pflanzende Art									
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)	x	x	x	-	B II./He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“			x	x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershäuser“	Spitz-Ahorn „Allershäuser“		(x)	x	x	x		-	B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	(x)	x	x	x	-	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x			x	x	x	-	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x			x	x		-	Str
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x			x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			(x)	x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	x			x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn			(x)	x	x		-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x			x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum	x			x	x		giftig: Rinde, Beeren	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x			(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche		x	x	x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinde	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“			x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinde	B II.
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne			x	x	x		-	B II.
Pyrus communis	Wildbirne	(x)	(x)		x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x			(x)		-	B II./He
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x				x	x	-	Str
Rosa canina	Heckenrose	x			x	(x)		-	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x		-	Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x		x	x		-	Str/ B II.
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x			x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x			x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere		x	(x)	x	x		-	B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“			x	x	x		-	B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x		x	x		schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“		x	x	x	x		-	B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x			x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str

¹ In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Strauch-/ Heister-pflanzungen (Festsetzung 3.2)	Baumpflanzungen (Festsetzung 3.2)	Empfehlungen für Baumpflanzungen in Verkehrsflächen		sonnig	halbschattig	schattig	Gifftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I.-Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Obstbäume:										
Malus ssp.	Apfel in Sorten		X			X	X		-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten		X			X	X		-	
Juglans regia	Walnuss in Sorten		(X)			X	X		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		X			X	X		-	
Prunus ssp.	Hauszweitschge in Sorten		X			X	X		-	

(Tz. = Textfestsetzung Ziffer ...)