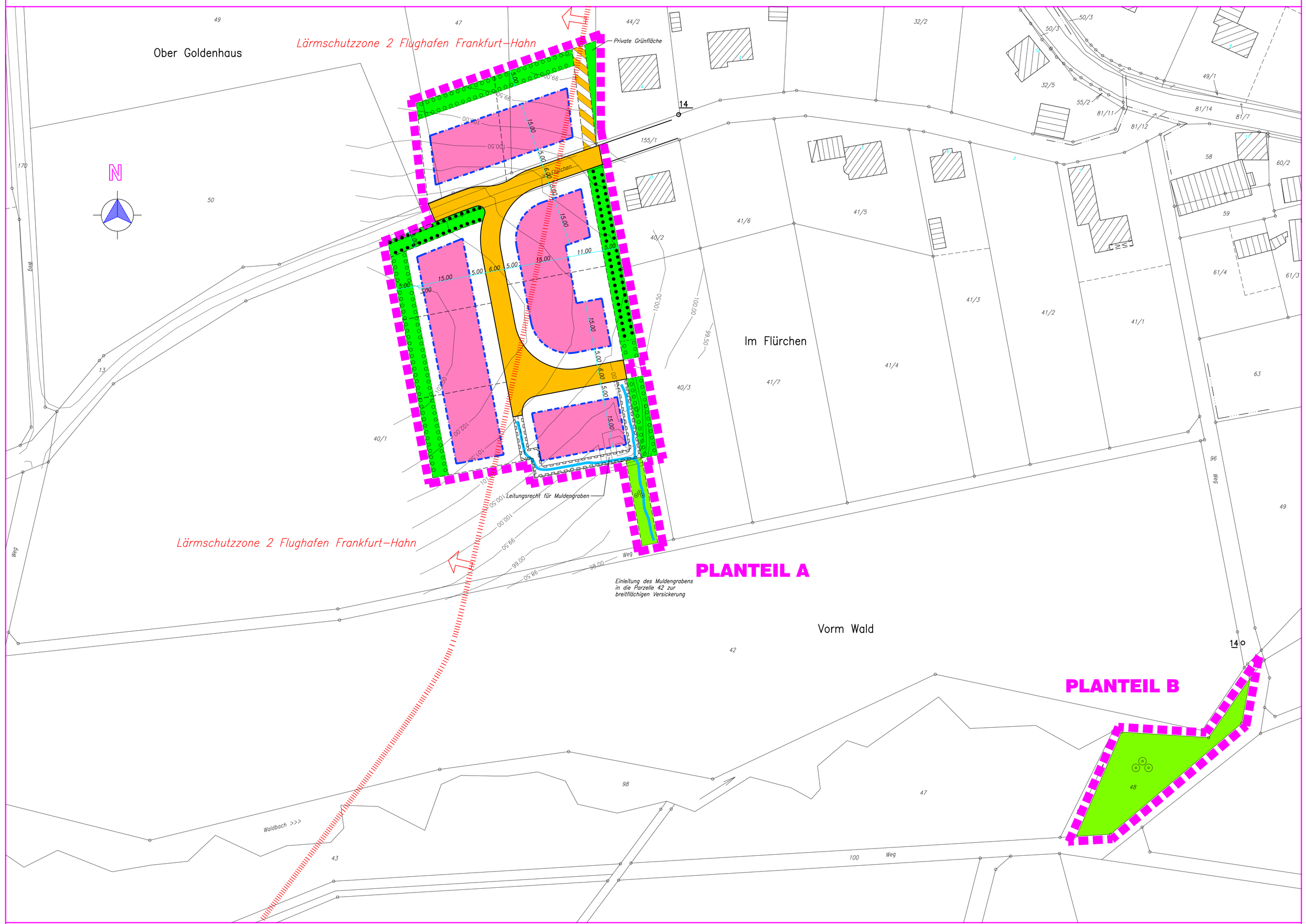
BEBAUUNGSPLAN "IM FLÜRCHEN II" ORTSGEMEINDE SCHWARZEN



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

0,6 Geschoßflächenzahl GFZ
0,3 Grundflächenzahl GRZ
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
— Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Geh- oder Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
— Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 12, 13 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
— Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Sonstige Darstellungen

bestehende Grundstücksgrenzen
empfohlene Grundstücksgrenzen
Flurgrenze
Baugrenze
Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
Lärmschutzzone 2
KG Kellergeschoß
EG Erdgeschoß
DG Dachgeschoß

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwarzen hat am 09.12.2003 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.07.2004 bekannt gemacht.

55481 Schwarzen, den
ORTSGEMEINDE SCHWARZEN

(Siegel)

(Denis)
Ortsbürgermeister

2. VERFAHREN
Die vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 23.07.2004 bis einschließlich 23.08.2004; die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15.07.2004.
Mit Schreiben vom 19.07.2004 wurde parallel dazu die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 23.08.2004 durchgeführt.

55481 Schwarzen, den
ORTSGEMEINDE SCHWARZEN

(Siegel)

(Denis)
Ortsbürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.2005 bis einschließlich __.__.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2005 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2005 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

55481 Schwarzen, den
ORTSGEMEINDE SCHWARZEN

(Siegel)

(Denis)
Ortsbürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat hat am __.__.2005 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Schwarzen, den
ORTSGEMEINDE SCHWARZEN

(Siegel)

(Denis)
Ortsbürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, dass die für die Normengebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Schwarzen, den
ORTSGEMEINDE SCHWARZEN

(Siegel)

(Denis)
Ortsbürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

55481 Schwarzen, den
ORTSGEMEINDE SCHWARZEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am __.__.____ in Kraft getreten.

(Siegel)

55481 Schwarzen, den
ORTSGEMEINDE SCHWARZEN

(Denis)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990–PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)sowie die Anlage zur PlanzVO und die DIN 18003.

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 Gesetz vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)

5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S 1359

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S 1359)

7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)

8. Landespflegegesetz (LPflG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (GVBl. S. 275)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG –) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53)

10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)

11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)

12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2004 (GVBl. S. 385)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

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 Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

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 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

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).

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.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

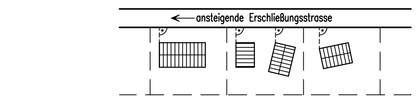
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 5,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante 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 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 System-Skizze "Schnitt A-A"

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

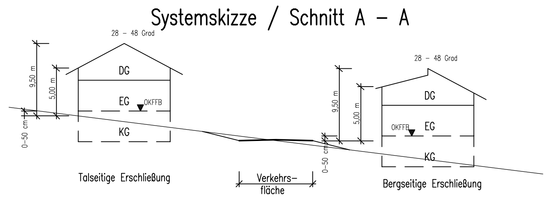
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



Systemskizze / Schnitt A – A



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 Baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° – 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.
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Traufe bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen "Höhe baulicher Anlagen").
Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechend sind:
Graue Farbtypen RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)
Braunen Farbtypen RAL 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rootbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten.
Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckungen von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE

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

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Öffentliche Grünflächen:

1. Bepflanzung der Muldengräben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Analog dem Pflanzschema der Begründung zum Bebauungsplan, sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.
2. Extensive Nutzung der Parzelle 48 in der Flur 22
Für die Parzelle wird grundsätzlich eine extensive Nutzung festgelegt. Eine Mahd oder Beweidung der Fläche ist im Zeitraum vom 15.07 bis zum 15.08 möglich, bei einer Mahd ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Die erste Durchführung der Pflegemaßnahme mit dem Ziel der positiven Biotopentwicklung ist nach Herstellung der Erschließungsanlagen mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Im Randbereich des Bebauungsplanes sind zur landschaftlichen Einbindung Pflanzungen vorzunehmen, die eine Vernetzungsstruktur zum Außenbereich schaffen. Analog dem Pflanzschema der Anlage 1, Begründung zum Bebauungsplan, sind entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.
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: 1Laubbaum und 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.
3. Erhalt und Pflege der vorhandenen Heckenstruktur (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)
Die im Planungsbereich vorhandenen Gehölzbestände der Heckenstrukturen sind zu erhalten und durch artgerechte Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Finden Baumaßnahmen im Nahbereich der Gehölze statt, so sind diese in jeder Phase der Bauausführung vor schädlichem Einfluss durch Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die Durchführung von Pflege- und Rückschnittmaßnahmen ist mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vor Durchführung abzustimmen.

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.

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

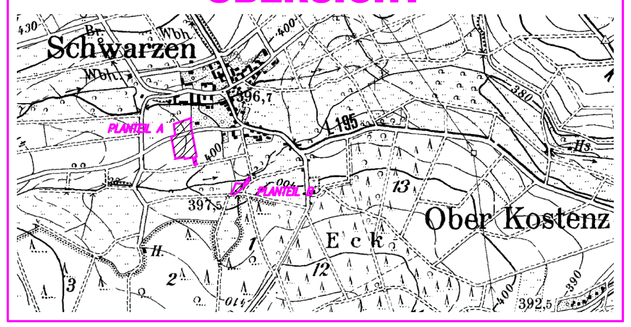
Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.
Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Massnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

HINWEIS

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/5794100, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06131/2016400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16–21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in der Lärmschutzzone 2 des Flughafen Frankfurt-Hahn (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. I S. 1036); der Geltungsbereich der Lärmschutzzone ist in der Planurkunde gekennzeichnet. Wohnungen dürfen in diesem Bereich nur errichtet werden, wenn die nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. S. 903) in der derzeit geltenden Fassung festgesetzten Schallschutzanforderungen eingehalten werden.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	**Geschoßflächenzahl**
0,3	(0,6)
Bauweise	**Dachform**
O / ED	geneigte Dächer 28° – 48°

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	12.09.2001	KJ
gezeichnet	12.09.2001	KJ
geprüft	12.09.2001	KJ

Ortsgemeinde Schwarzen

BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN
"Im Flürchen II"
Gemarkung Schwarzen

Blatt Nr.: 1.0
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (D47BEB4.dwg)

– ENTWURF –

Lageplan
Maßstab: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
26.11.03	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Vorentwurf 3		
24.01.05	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Änderung nach dem 1. Beteiligungsverfahren		

K. Jakoby V. Jakoby