

Ortsgemeinde Berghausen

Bebauungsplan "Auf dem Kreuz"



Art der baulichen Nutzung	
WA	max. zulässige Gebäudeoberkante
GRZ / GFZ	10 m
0,4 / 0,6	Anzahl Vollgeschosse
o	II

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Straßenverkehrsgesetz (StVG), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG), Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG), Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

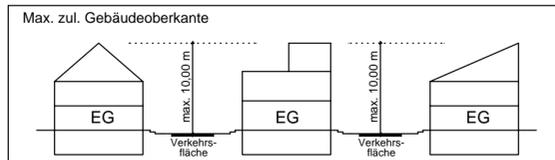
II. Legende

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Max. zul. Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung	
	WA	max. zulässige Gebäudeoberkante
Max. zul. Geschossflächenzahl	0,4 / 0,6	10 m
Zul. Bauweise	o	II
o = offen		Max. Anzahl zul. Vollgeschosse



Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Y öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P private Grünflächen **Ö** öffentliche Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereichsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1** Bemaßung
- ▲▲▲** Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- ◇** Ortsdurchfahrtsstein (OD - Stein)
- Fahrbahnrand K55 (nicht eingemessen)
- Anbauverbotszone 10 m vom befestigten Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
-** Vorschlag Teilung Grundstücke
- RRB** Umgrenzung von Flächen für Regenrückhaltebecken

III a. Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem als **Allgemeinem Wohngebiet** festgesetzten Plangebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Grundflächenzahl:** GRZ I 0,4 / GRZ II 0,6

Geschossflächenzahl: 0,6

zulässige Vollgeschosse: II Vollgeschosse

Gebäudehöhe: Max. zul. Gebäudeoberkante 10 m gem. III a Punkt 3

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.1 Die Zulässige max. Gebäudehöhe/-oberkante wird wie folgt festgesetzt:

- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m
- Die Höhen werden jeweils gemessen:
- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (OK Dachhaut am First) bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Schnittstelle von Dachhaut und Außenwand
 - bei Flachdächern/flachgeneigten Dächern Oberkante der Attika und den jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.
- Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus max. 1,50 m zulässig.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradienten im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenfassaden orientierten Gebäudeseite. Bei Erdgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise: offen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße (K 55).

6. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6.1 Die Mindestgrundstücksgröße darf 450 m² nicht unterschreiten.

7. Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück einzuhalten. Garagen, Carports und Stellflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze).

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8.1 Im Plangebiet sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus sowie 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

9.1 Im Plangebiet werden Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- 10.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- 10.2 Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Grünflächen mit Stauden sowie heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.
- 10.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist als sonstige extensiv genutzte Mähwiese anzulegen.
- 10.4 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste bepflanzt werden und sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Haselbuche	Corylus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Mehlebeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundrose	Rosa canina
Eingriffel, Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffel, Weißdorn	Crataegus laevigata
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pflaferbüchen	Euconymus europaeus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimirat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrabau, Metzrenette, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevous, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwischwe: Erfinger Frühzweitschge, Hauszweitschge, Wangeheims Frühzweitschge, Mirabelle: Mirabelle von Nancy

Pflanzqualität: Laubbauhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm
Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

III c. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- Geländegestaltung:** Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen, basierend auf der bauaufsichtlichen Zulässigkeit, nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten. Terrassierungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie des natürlichen Geländeniveaus einzubinden. Abtragungen zur Freilegung von Kellerschossen sind unzulässig. Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände unmittelbar den angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen.
- Zahl notwendiger Stellplätze (§ 47 und § 88 (1) Nr. 8 LBauO):** Bei Gebäuden mit einer Wohnfläche sind mindestens 2 offene Stellplätze, Garagen oder Carports zu errichten. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind je weiterer Wohneinheit 2 weitere Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen/Carports darf nicht als Stellplatz gerechnet werden.

III d. Hinweise

- Denkmalschutz:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.
- Artenschutz:**

Rodungen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) während der Bauphase
Zur Sicherstellung der frist- und sachgerechten Durchführung der Baumaßnahmen, gem. den Vorgaben des Umweltberichtes sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen. Unvorhersehbar Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu dokumentieren und dem Vorhabenträger sowie der Genehmigungsbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die für die ÖBB vorgesehene Person sind der Genehmigungsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten zu benennen. Sie müssen neben den geforderten Fachkenntnissen über die Lebensweise der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten in den Plangebiet ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Landschaftspflege, Forstwissenschaften, Umweltsicherung, Umweltschutzwissenschaften oder eine vergleichbare Fachrichtung sowie einer einschlägigen Fortbildung zur ÖBB nachweisen können.

Beleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und PKW-Stellplätze erlaubt.
- Niederschlagswasser:** Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen, mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, wird empfohlen, bleibt jedoch dem Eigentümer vorbehalten. Der Niederschlagswasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück oder die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen ist.

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss gefasst durch den Ortsgemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am _____ (Ortsbürgermeister)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am _____
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am _____
- Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom _____ bis einschließlich _____
- Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom _____ bis einschließlich _____
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat vom _____
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom _____
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom _____ bis einschließlich _____
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom _____ bis einschließlich _____
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB sowie durch den Ortsgemeinderat am _____

Berghausen, den _____ (Ortsbürgermeister)

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Berghausen, den _____ (Ortsbürgermeister)

Anordnung der Bekanntmachung
ortsübliche Bekanntmachung angeordnet am _____

Bekanntmachung
ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am _____

Rechtskraft
In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am _____

Berghausen, den _____ (Ortsbürgermeister)

Ortsgemeinde Berghausen

Bebauungsplan "Auf dem Kreuz"



Ortsgemeinde: Berghausen	Maßstab: 1: 1.000
Bearbeitet: Planungsbüro Sabine Kraus Stadt und Freiraum Odenwaldstraße 4 65549 Limburg	Verfahrensstand: Vorentwurf Februar 2024