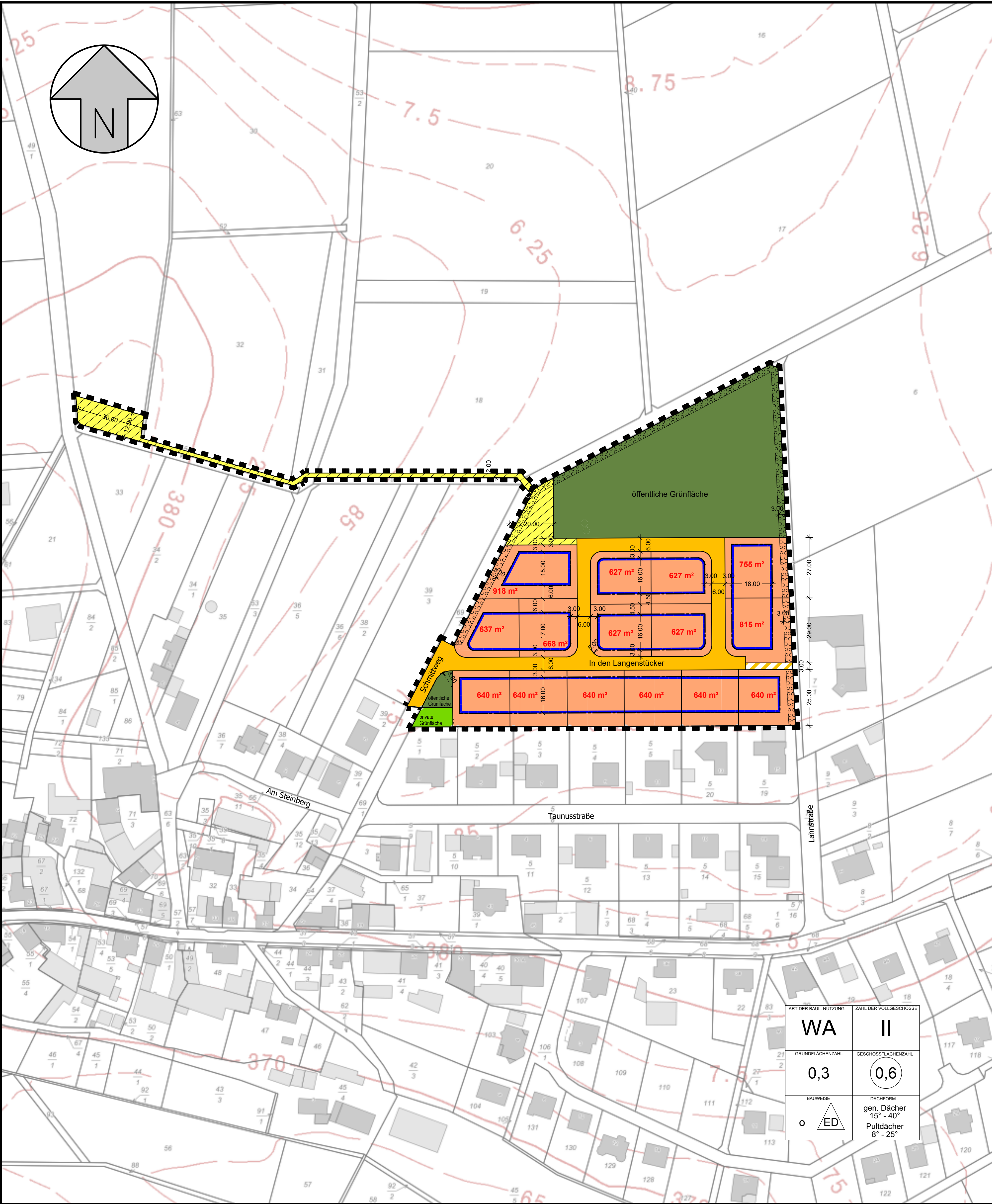


BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER TAUNUSSTRASSE"

OG BERNDROTH

VG AAR-EINRICH

M. 1:1.000



- RECHTSGRUNDLAGEN
- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.08.2020.
 - 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 3. Landesbaurordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit geltenden Fassung.
 - 4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung.
 - 5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01.03.2010), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387) neugefasst am 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BBG. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 8. Landesstraßengesetz - LStrG vom 01.08.1977 (GVBl. S. 23), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14.07.2015, in der derzeit geltenden Fassung.
 - 11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
 - 14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, in der derzeit geltenden Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschößflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Fußweg
Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Randeingrünung
Grünfläche, öffentlich gem. §9 (1) Ziff. 15 BauGB
Grünfläche, privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, und Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Zahl der **Vollgeschosse** ist mit **2 (II)** als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird mit **0,3** festgesetzt. Die Geschosflächenzahl (**GFZ**) beträgt **0,6** als Höchstmaß.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt. Für geneigte Dächer, wie z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder höhenversetztes zweigeselliges Pultdach, mit einer zulässigen Dachneigung von 15° - 40°, ist eine max. Firsthöhe von 10,00m und eine max. Traufhöhe von 6,50m zulässig. Für das einseitige Pultdach, mit einer zulässigen Dachneigung von 8° - 25°, ist jedoch nur eine max. Firsthöhe von 8,50m und eine max. Traufhöhe von 6,50m zulässig. Für Nebengebäude, Garagen und Carports, die in ihrer Dachneigung frei sind, ist eine max. Firsthöhe von 4,00m und eine max. Traufhöhe von 3,00m zulässig.

1.4 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Frontlänge von 20,00m.

1.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus, sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nur bis zur rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenze. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00m einzuhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch unmittelbar an der Straße zulässig.

1.7 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§9(1) Nr. 15 BauGB)
Die in der Planurkunde festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und/oder Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. §9 (4) BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

2.1 Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung für die geeigneten Dächer, wie z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder höhenversetztes zweigeselliges Pultdach ist mit 15° - 40° festgesetzt. Abweichend hiervon ist für das einseitige Pultdach eine Neigung zwischen 8° - 25° festgesetzt. Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind in ihrer Dachneigung und Dachform frei. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig ab einer Dachneigung von >30°. Einzelne Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 1/2 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen (Dachlänge, gemessen am First). Dachgauben müssen mit einem Mindestabstand von 1,50m zu den Giebelwänden enden. Schiepgauben sind zulässig, wenn sie mind. 0,50m unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen. Landschaftsbedingt sind nur kleinteilige, dunkelfarbige (Braun-, Anthrazit-, Schwarzton) Dachdeckungen zu verwenden. Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solar- und Fotovoltaik-Energie sowie extensive Dachbegrünung zulässig.

2.2 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerke, Putze, Naturstein oder Holzverschalung. Nicht zulässig sind Kunststoffverkleidungen und großflächige Metallverkleidungen. Holzblockhäuser sind zulässig.

2.3 Gestaltung befestigter Flächen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauO)
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasser- und luftdurchlässige Flächen auszubilden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelter Beläge vorschreiben. Als Befestigungen sind z.B. breittüfiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

2.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)
Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen - also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen - als Garten-/Grünflächen anzulegen. Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. (Artenauswahl gemäß Pflanzliste siehe Begründungsanhang) Schottergärten sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
Die Höhe von Einfriedungen muss auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,00 m und auf sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,80 m begrenzt.

2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 i.V.m. §47 LBauO)
Pro Wohninheit sind mind. 2 Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planurkunde ausgewiesenen Flächen zur randlichen Eingrünung sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ziel ist ein geschlossener Bewuchs zur freien Landschaft hin. Die Artenauswahl muss gem. Pflanzliste im Begründungsanhang erfolgen.

Hinweise

Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, großtüfiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sollte der Rückschnitt bzw. die Entnahme von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Okt. eines Jahres bis zum 01. März des jeweiligen Folgejahres erfolgen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Mindestgröße von 6m³ erhalten. Der Überlauf der Zisterne kann an den örtlichen Kanal im Trennsystem angeschlossen werden.

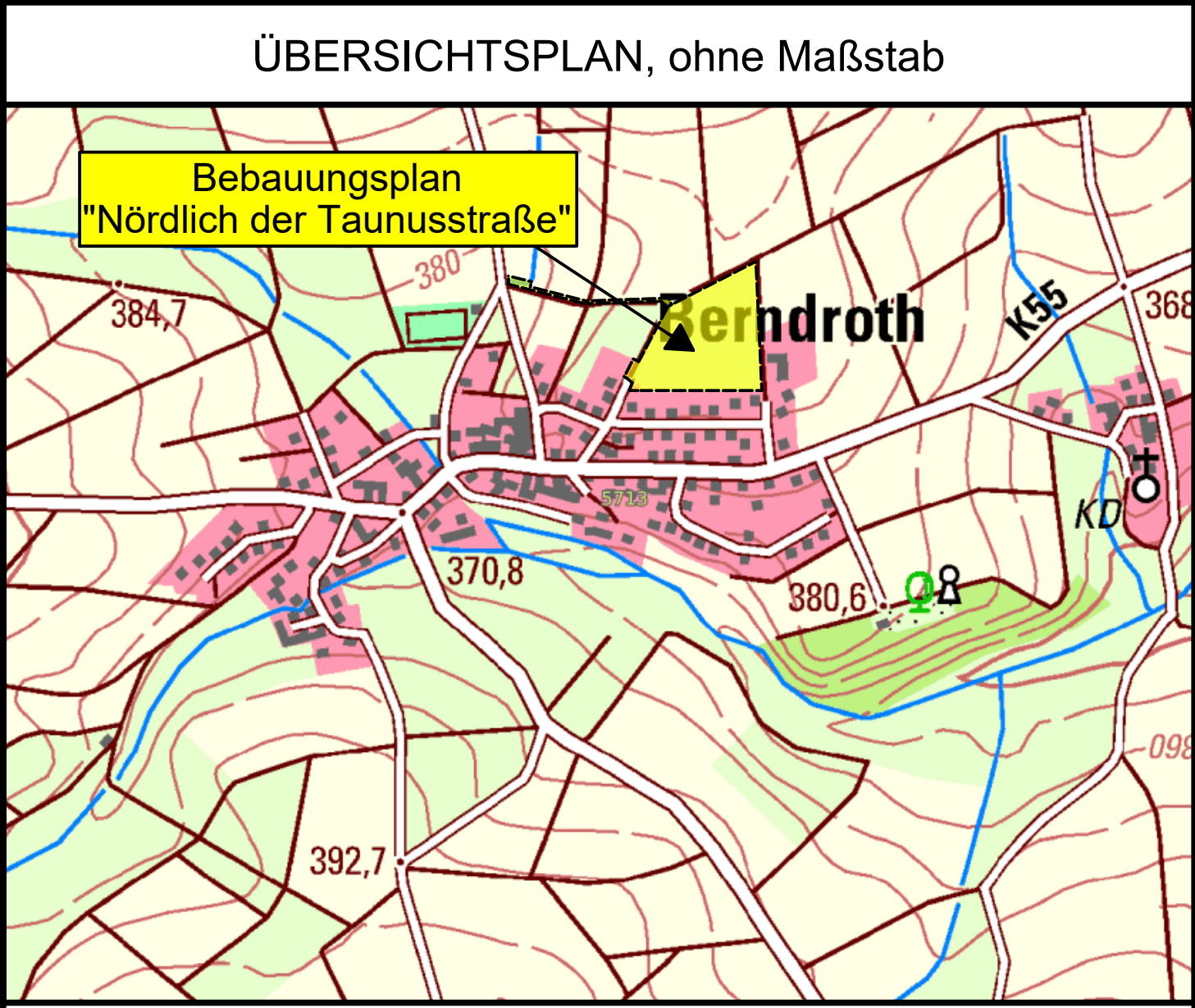
Den Baunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfälle u.a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 100m ab zu errichten, dass sie nicht zugesperrt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Gemäß §§16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG rLP) besteht die Meldepflicht von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Funden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) den Dienststellen bekannt zu geben, Anzeige des Baubeginns an Erdschicht@gdke.rlp.de oder 026166753032 sowie an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 026166753000.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach „202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserhältnisse empfohlen. Radon: Der geologische Untergrund des Baugebiets wird von devonischen Schiefer und Grauwacken gebildet. Aufgrund dieser geologischen Untergrundsituation im und um das Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsbereich wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) ein Radonkonzentration von 38,7 kBq/m³ prognostiziert. Bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung ist dies zu beachten. Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden wird. Ebenso wird empfohlen, die lokale Radonkonzentration im Rahmen des Baugrundschatens zu bewerten. Darüber hinaus verweisen wir, hinsichtlich einzuhaltender präventiver Radonschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauten, auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrSchG).

VERFAHRENSVERMERKE	
1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat am gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Taunusstraße" beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht und es bestand eine Unterrichtungsmöglichkeit bis zum Berndroth, den Dienstsiegel/ Bürgermeister Rainer Mohr	2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am vom Ortsgemeinderat gebilligt. Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde informiert. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gem. §3 (2) BauGB wurde am beschlossen. Berndroth, den Dienstsiegel/ Bürgermeister Rainer Mohr
3 BETEILIGUNGSVERFAHREN Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Berndroth, den Dienstsiegel/ Bürgermeister Rainer Mohr	4 SATZUNGSBESCHLUSS Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Berndroth, den Dienstsiegel/ Bürgermeister Rainer Mohr
5 AUSFERTIGUNG Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt. Berndroth, den Dienstsiegel/ Bürgermeister Rainer Mohr	6 ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG/ INKRAFTTRETEN Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10(3) BauGB wird angeordnet. Berndroth, den Dienstsiegel/ Bürgermeister Rainer Mohr



BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER TAUNUSSTRASSE"

ORTSGEMEINDE BERNDROTH
VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

ENTWURF

MASSSTAB	ERSTELLT	PLAN-NR.	FORMAT
1:1.000	29.07.2025		A1 lang

PLAN + HAUS GLB

Planung und Baubetreuung

Rheinstraße 46 56370 Berndroth
Tel. 06486/9020393 info@planundhaus.de
www.planundhaus.de

Dipl.-Ing. Thomas Groß
Jessica Laux