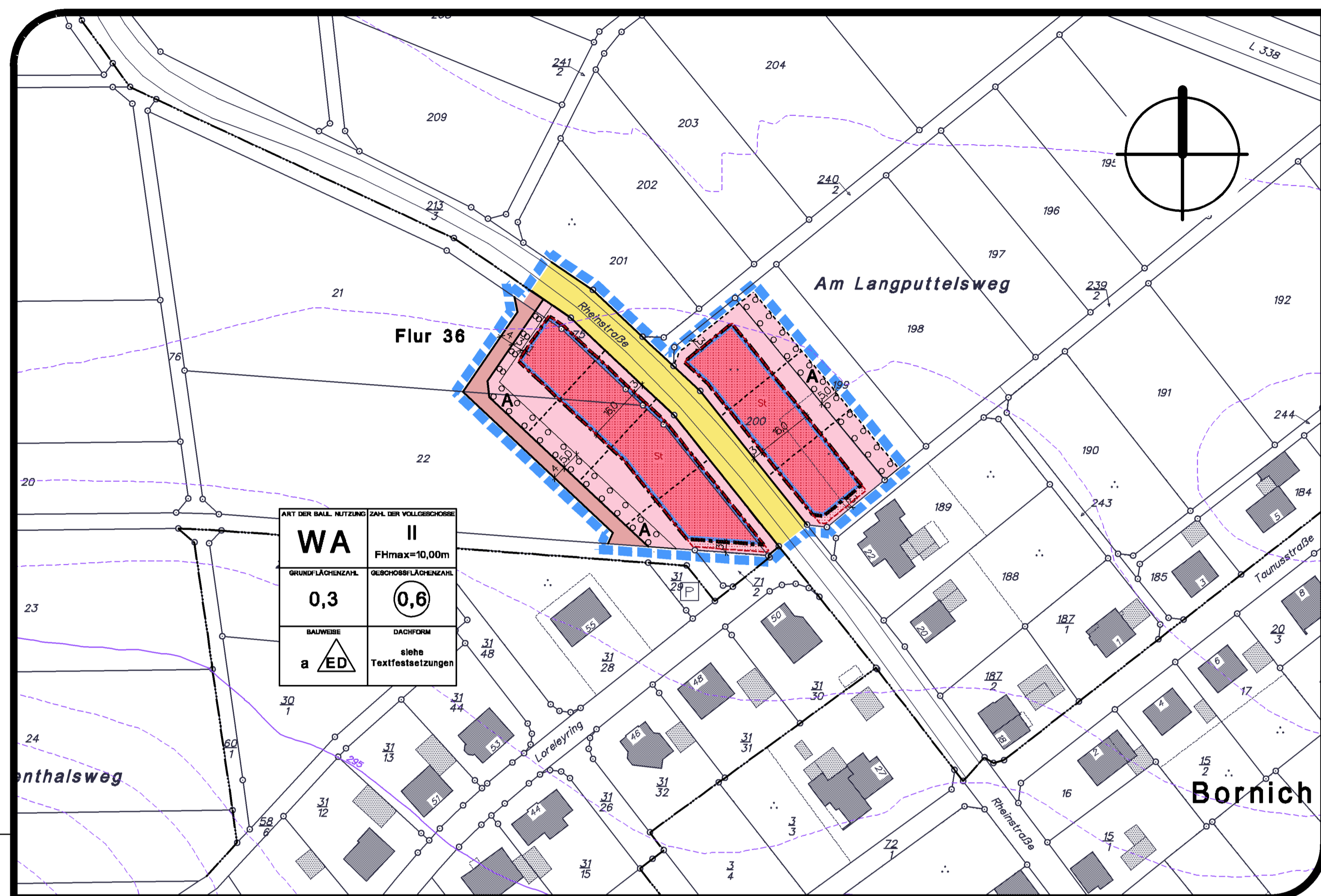


BEBAUUNGSPLAN "AM LANGPUTTELSWEG" ORTSGEMEINDE BORNICH VERBANDSGEMEINDE LORELEY M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** = Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) max.
- 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ) max.
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- FHmax=10,00m Höhe der baulichen Anlagen (FH=Firsthöhe), max.
- Abweichende Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A Ordnungsbereich für die Landespflege
- Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
- St Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Wirtschaftsweg
- Höhenschichtlinien z.B. 295 m ü. NN
- Flurgrenze

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 - ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)**
Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.
Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.
 - UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
sind nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,3.
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**
Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6.
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

TEXTFESTSETZUNGEN

- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**
Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:
 - Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m
 - Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 25° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):
Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m
Die Höhen werden jeweils gemessen:
 - Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
 - bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. unterer Schnittstelle Dachhaut und Außenwand
und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.
Als unterer Maßbezugspunkt gilt:
 - Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
 - Bei Erschließung von der Bergseite her die höchste an das Baugrundstück auf Gebäudehöhe angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.
 - Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal- und Bergseite - Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuzuordnende Erschließung: Das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

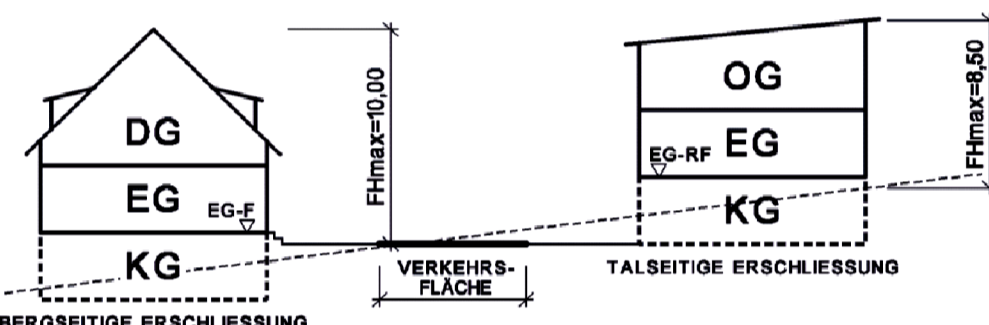


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung
Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Giebel und Zwerchhäuser).

- BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**
Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäudefrontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:
Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m
Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,50 m
Maximale Frontlänge Doppelhaus: 25,00 m
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**
Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

TEXTFESTSETZUNGEN

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**
 - ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG**
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs A sind Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II, Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 5 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):
Bäume II, Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gelbente Birne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Gruncels
 - VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**
Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterterrassen, großflüchtige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.
- ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**
 - DACHFORM, DACHNEIGUNG**
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 45° (Flachdächer und geneigte Dächer).
Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 10° bis 25°.
Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
 - DACHGESTALTUNG**
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaus) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.
Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
 - GEBÄUDEGESTALTUNG**
Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 8,50 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle.
- ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.
- EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)**
Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

HINWEISE

- Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.
- Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).
- Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

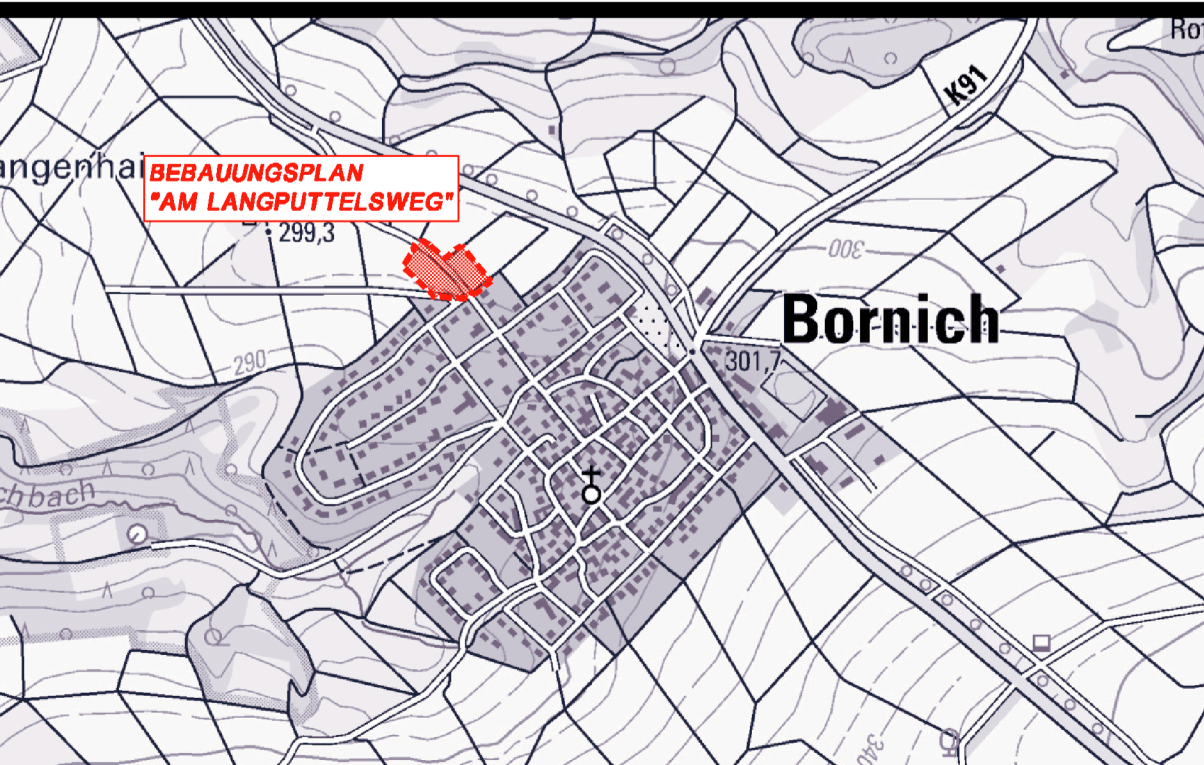
HINWEISE

- Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
- Artenschutz:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktebestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).
- Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesnachbarrechtsgesetzes) 0,50 m zurückbleiben.
- Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.
- Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.
- Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern, sind Einrichtungen zu schaffen, die den Einbau von wartenden Kraftfahrzeugen ermöglichen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.
- Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.
- Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 14. Juli 2015, in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

- Katastervermerk**
Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung. (Stand der Planunterlage: Oktober 2018).
Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.
Nörtershausen, den 22.07.2019
Karst Ingenieure GmbH
- Aufstellungsbeschluss**
Der Ortsgemeinderat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
Bornich, den
..... (Karin Kristja) Ortsbürgermeisterin
- Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am vom Ortsgemeinderat gebilligt.
Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen.
Bornich, den
..... (Karin Kristja) Ortsbürgermeisterin
- 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 einschließlich zu jedem Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegung vorgbracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Bornich, den
..... (Karin Kristja) Ortsbürgermeisterin
- Satzungsbeschluss**
Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Bornich, den
..... (Karin Kristja) Ortsbürgermeisterin
- 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.
Bornich, den
..... (Karin Kristja) Ortsbürgermeisterin
- Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten**
Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.
Bornich, den
..... (Karin Kristja) Ortsbürgermeisterin
- Dienststempel**
Ortsbürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplans ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bornich, den
..... (Karin Kristja) Ortsbürgermeisterin
- Dienststempel**
Ortsbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "AM LANGPUTTELSWEG"

ORTSGEMEINDE BORNICH
VERBANDSGEMEINDE LORELEY

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13b BAUGB
MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,20x0,80=0,72m² PROJ.-NR.: 12 578 DATUM: 22.07.2019

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

98293 NÖRTERSHAUSEN AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02609/9838-0
TELEFAX 02609/9838-30
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de