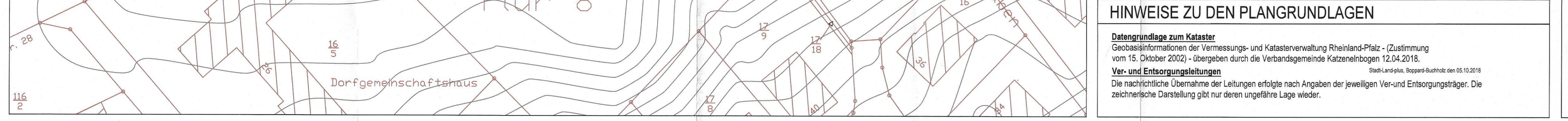
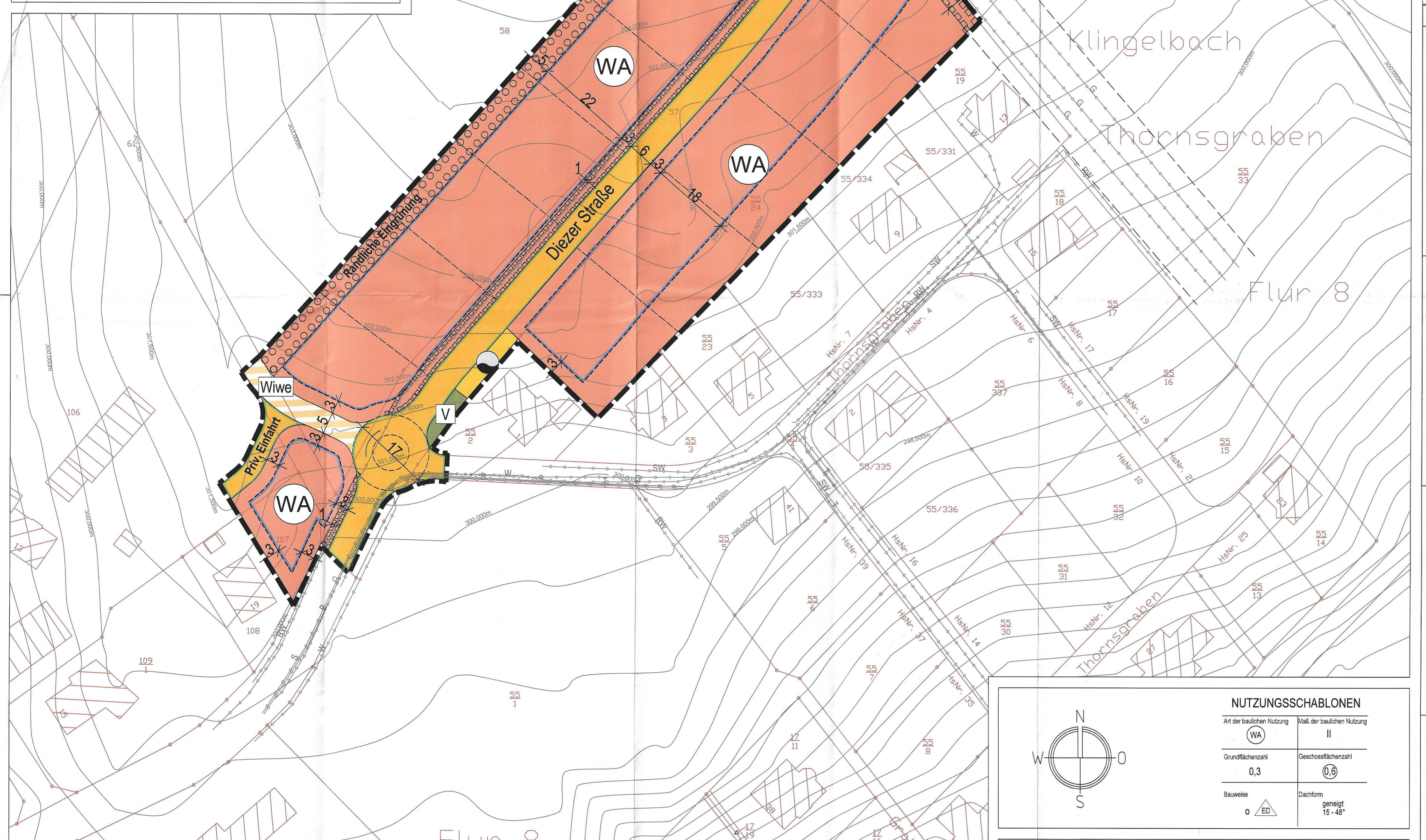


- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1097) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 1980 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
 - Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 09.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2842), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2019, GVBl. S. 95.
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2588), zuletzt geändert durch Artikel 293 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2019 (GVBl. S. 448).
 - Landesdenkmalgesetz (LNDenSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 297).
 - Landesdenkmalschutzgesetz (LNDenSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 297).
 - Landesdenkmalschutzgesetz (LNDenSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 297).
 - Landesdenkmalschutzgesetz (LNDenSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 297).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - Bundesfernstraßengesetz (BFStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2327).
 - Landstraßengesetz (LSchG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Baugrenze

Verkehrflächen

o	Strahlenbegrenzungslinie
o	Strahlenverkehrsfläche
o	Private Einfahrt
o	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
o	Fußweg
o	Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

o	Druckbehälter Wasserversorgung
---	--------------------------------

Grünflächen

V	Örtliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
---	---

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o	Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

o	Katasterlinie - punkt	o	Stromleitung, unterirdisch
o	Flurstücksnummer	o	Beleuchtungsleitung, unterirdisch
o	Höhenlinie in über NN	o	Kabel-Druckleitung
o	Grundstücksgrenze (Vorschlag)	o	Gasleitung

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)

o	Schmutzwasserkanal	o	Stromleitung, unterirdisch
o	Regenwasserkanal	o	Beleuchtungsleitung, unterirdisch
o	Wasserleitung	o	Kabel-Druckleitung
o	Telekommunikation	o	Gasleitung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 20. März 2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Thornsgraben II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 07. Juli 2018 örtlich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 19. Juli 2018 örtlich bekannt gemacht und erfolgte am 31. Juli 2018 in Form einer Bürgerversammlung.

3. BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 11. September 2018 beschlossen. Am 25. Oktober 2018 örtlich bekannt gemacht und erfolgte vom 12. November 2018 bis 03. Dezember 2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 durchgeführt.

4. ERNEUTE OFFENLAGE
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 28. Mai 2019 beschlossen. Am 08. August 2019 örtlich bekannt gemacht und erfolgte vom 11. August 2019 bis 16. September 2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 30. Juli 2019 durchgeführt.

4. ZWEITE ERNEUTE (eingeschränkte) OFFENLAGE
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 17. Dezember 2019 beschlossen. Am 23. Mai 2020 örtlich bekannt gemacht und erfolgte vom 04. Juni 2020 bis 08. Juli 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 20. Mai 2020 durchgeführt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 18. September 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG
Die Aufstellung der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Gemeinderates gemäß Satzungsbeschluss vom 18. September 2020.

7. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) Nr. 1 BauGB sowie die Genehmigung gemäß § 10 (3) Nr. 1 wurde am **2. Nov. 2020** örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

8. AUSFERTIGUNG
Die Aufstellung der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Gemeinderates gemäß Satzungsbeschluss vom 18. September 2020.

HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Katzenelnbogen 12.04.2018.

Ver- und Entsorgungsträger
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur einen ungefähren Lage wieder.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,3
Bauweise	Dachform
o	gedrückt
o	15-48°

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

Versickerung des Oberflächenwassers
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser durch Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen gesammelt zu werden. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Röhren, Rohre, Schächte, oder Sickerbrunnen.

Immissionsschutz
Unmittelbar angrenzend zum Bebauungsplangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzung der Flächen erfolgt uneingeschränkt in Form von Ackerbau. Diese beinhaltet die An- und Abfahrt von Maschinen, den Bodenbruch durch Pflügen, Düngung, Aussaat und Ernte sowie Pflanzenschutz.

Baugrunduntersuchungen
Bei Eingriffen in den 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 sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherungsmassnahmen im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden insbesondere bei Anzeichen oder Indizien für das Vorkommen von Altbergbau objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten getrennt und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaustrich hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugrund zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Radon
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem ein lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bietet darum, die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein Boden unbeding Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschlag oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugabetsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/m, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radonrechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfahrungen, Knochen- und Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnzeit ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdkgk.rlp.de oder telefonisch 0261 - 8675 3000.

Feuerschutz
Als zulässige Bauart müssen feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen verwendet werden.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldröndungen nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen.

Einfriedigungen und Stützmauern an Grundstücksgrenzen
Stützmauern und Einfriedigungen dürfen im Plangebiet nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) eine maximale Gesamthöhe von 2 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dies ist so zu verstehen, dass die Gesamthöhe aus Stützmauerwerk und Absturzsicherung (Einfriedigung) als Einheit zu betrachten und diese Maximalhöhe einzuhalten ist. Gemäß § 8 Absatz 8 LBauO sind bauliche Anlagen ohne eigene Abstandsflächen und in Abstandsflächen von Gebäuden, Einfriedigungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe im Plangebiet zulässig. Gemäß § 62 Absatz 1 Nr. 6 b LBauO stellen Stützmauern nur bis zu 2 m Höhe über der Geländeoberfläche ein bau-ineingehungsfreies Vorhaben dar. Darüber hinaus sind für Einfriedigungen in Form von Hecken und Sträuchern sowie bei Pflanzungen mit Blumen das Landesarchäologiemuseum Rheinland-Pfalz (LNRG) zu beachten.

Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz
Es gelten allgemein die Regelungen des Gesetzes. Hierbei wird in besonderer Weise auf §§ 44 und 45 zu Grenzabständen für Sträucher und Hecken hingewiesen.

Sträucher (ausgenommen Beerenobst)
Stark wachsende Sträucher (ausgenommen Beerenobststräuchern)
Übrige Sträucher

Grenzabstand 1 m	Grenzabstand 0,5 m
Grenzabstand 0,25 m	Grenzabstand 0,75 m
Grenzabstand 0,5 m	einem um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

Hecken
Hecken bis 1 m Höhe
Hecken bis 1,5 m Höhe
Hecken bis 2,0 m Höhe
Hecken über 2,0 m Höhe

Ausnahmen hierzu sind in § 46 geregelt.

TEXTFESTSETZUNGEN

A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 3 (Anlage für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit Z=II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3 als Höchstmaß.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **10,50 m** und maximale **Traufhöhe** **7,50 m**.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird außerdem folgende Regelung getroffen: Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 4,00 m und maximale Traufhöhe 3,20 m.

Unterer Bezugspunkt:
Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Mitte Straße) festgelegt.

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergordnete Gebäudeanteile (z.B. Garagenbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.

Obere Bezugspunkte:
Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Bezug Gebäudehöhe zum Straßenniveau

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze (Baugrenze straßenabgewandte Seite).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen (Glanzgrad > 30% D5/EN ISO 2813) sowie grellbunte Farben mit einer sehr hohen Farbsättigung unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit einer Neigung von 15° bis 48° festgesetzt.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Sie sind mit geneigtem Dach (15°-48°) auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Beispielhafte Darstellung der Zulässigkeit von Garagen und Carports - Stellplätze sind auch unmittelbar an der Straße zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten - Front- und Seitenansicht

Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO in ihrer Dachform- und -neigung frei.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Verfügungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Baugrundstücke sind zu mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern zu begrünen. Als Beispiele für geeignete Gehölze ist unter III. 1. eine Liste zu finden.

Innerhalb eines in der Planurkunde verzeichneten Leitungsrechts entlang einer Gasleitung ist die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)
Pro Wohneinheit sind mindestens drei Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bepflanzung von Baugrundstücken
Die in der Planurkunde ausgewiesenen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Pflanzungen können auf die 20 % der mit Bäumen oder Sträuchern zu beplantenden Grundstücksflächen angerechnet werden. Ziel ist ein überwiegend geschlossener Bewuchs zur freien Landschaft hin.

Im Folgenden sind zum Verständnis Beispiele angegeben.

Bäume 1. Größenordnung

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur

Bäume 2. Größenordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Pflaume	Prunus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium
Apfel	Malus domestica

Sträucher

Zweiflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Haselnuss	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundertee	Rosa canina
Roter Hirtengel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Geirwe Felsenbirne	Amelanchier ovalis

TEXTFESTSETZUNGEN

A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 3 (Anlage für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit Z=II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3 als Höchstmaß.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **10,50 m** und maximale **Traufhöhe** **7,50 m**.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird außerdem folgende Regelung getroffen: Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 4,00 m und maximale Traufhöhe 3,20 m.

Unterer Bezugspunkt:
Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Mitte Straße) festgelegt.

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergordnete Gebäudeanteile (z.B. Garagenbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.

Obere Bezugspunkte:
Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Bezug Gebäudehöhe zum Straßenniveau

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze (Baugrenze straßenabgewandte Seite).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen (Glanzgrad > 30% D5/EN ISO 2813) sowie grellbunte Farben mit einer sehr hohen Farbsättigung unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit einer Neigung von 15° bis 48° festgesetzt.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Sie sind mit geneigtem Dach (15°-48°) auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.

TEXTFESTSETZUNGEN

A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 3 (Anlage für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit Z=II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3 als Höchstmaß.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **10,50 m** und maximale **Traufhöhe** **7,50 m**.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird außerdem folgende Regelung getroffen: Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 4,00 m und maximale Traufhöhe 3,20 m.

Unterer Bezugspunkt:
Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Mitte Straße) festgelegt.

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergordnete Gebäudeanteile (z.B. Garagenbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.

Obere Bezugspunkte:
Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Bezug Gebäudehöhe zum Straßenniveau

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze (Baugrenze straßenabgewandte Seite).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen (Glanzgrad > 30% D5/EN ISO 2813) sowie grellbunte Farben mit einer sehr hohen Farbsättigung unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit einer Neigung von 15° bis 48° festgesetzt.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Sie sind mit geneigtem Dach (15°-48°) auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.