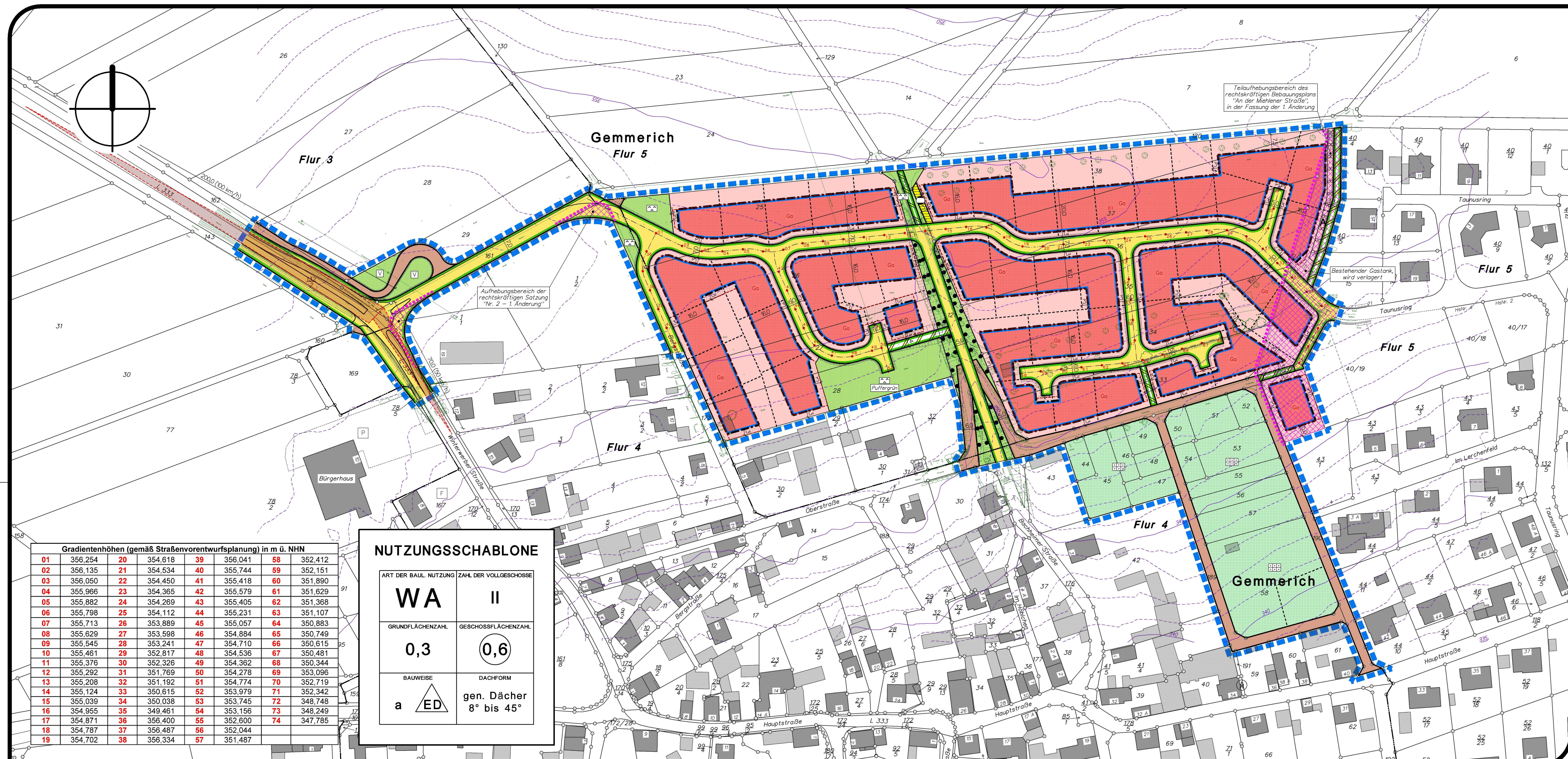


# BEBAUUNGSPLAN "AN DER MIEHLENER STRASSE II" ORTSGEMEINDE GEMMERICH VERBANDSGEMEINE NASTÄTTEN M. 1:1.000



## ZEICHNERKLÄRUNG

**WA = Allgemeines Wohngebiet**  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,3  
II  
a ED

Grundflächenzahl (GRZ) max.  
Geschoßflächenzahl (GFZ) max.  
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

abwiegene Bauweise  
Baugrenze  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen  
Fußweg  
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenschrägers  
Verkehrsröhren  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung  
Öffentliche Grünflächen  
Parkanlage  
Dauerkleingärten (private Grünfläche)  
Privatgärten (private Grünfläche)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Ordnungsbereich für die Landespflege  
Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche)  
z.B. A

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
empfohlene Grundstücksgrenze  
Wirtschaftsweg  
Teilauflagebereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Miehleener Straße", in der Fassung der 1. Änderung bzw. Aufhebungsbereich der rechtskräftigen Satzung "Nr. 2 - 1. Änderung"  
Höhenschichtlinien z.B. 240 m ü. NN  
Flurgrenze

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

**1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UNO § 3 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

**1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)**  
Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

**1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**  
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Sonsige nicht störende Gewerbebetriebe  
Anlagen für Verwaltungen  
Gartenbetriebe  
Tankstellen  
sind nicht zulässig.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3

**2.2 GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**  
Die Geschosflächenzahl GFZ max. 0,6

**2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**  
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

**2.4 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:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $\geq 8^\circ$  (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):  
Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht einseitig zuzurechnender Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:  
• Traufhöhe: maximal 6,50 m  
• Firsthöhe: max. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m  
Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:  
• Traufhöhe: maximal 7,00 m  
• Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,50 m

II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen  $8^\circ$  und  $30^\circ$  (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):  
Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht einseitig zuzurechnender Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:  
• Traufhöhe: maximal 6,50 m  
• Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m  
Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:  
• Traufhöhe: maximal 7,00 m  
• Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 9,00 m

Die Höhen werden jeweils gemessen:  
• Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First). Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe,  
• bzw. bei einseitigen Pultdächern zwischen oberer Gebäudekante bzw. unterer Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)  
• und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

## TEXTFESTSETZUNGEN

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:  
Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengrenze (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefront. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

SYSTEMSKIZZE ZUR LAGE DES UNTEREN MASSBEZUGSPUNKTS (BEI ECKGRUNDSTÜCK)

ABW. GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG  $\geq 8^\circ$

BEREITIGTE ERSCHEINUNG  
ABW. EINSEITIGES PULTDACH

Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung  
Die maximale Traufhöhe darf bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchbauelemente, die Traufe durchbrochene Giebeln und Zwerchhäuser).  
Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grundlandfläche zu entwickeln und zu pflegen.

**3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**  
Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gilt die offene Bauweise mit Einschränkung der maximalen Gebäudehöhe.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlage entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:  
Maximale Frontlänge Einzelhaus: 24,0 m  
Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,0 m  
Maximale Frontlänge Doppelhaus: 24,0 m

**4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN-GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**  
Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

**6 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.

## TEXTFESTSETZUNGEN

#### 7 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIENEN (§ 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.

#### 8 PRIVATE GRÜNLÄCHE (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)

**DAUERKLEINGÄRTEN**  
Die Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.  
Je Dauerkleingarten bzw. Gartengrundstück sind maximal eine Laube und / oder ein Gerätehaus zulässig.  
Die zulässige Grundfläche darf in der Summe 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen wie Kleintierstall, geschlossenes Veranda, Gerüstraum und überdachter Freisitz, ist nicht zulässig.  
Die Bebauung ist nur eingeschossig zulässig.  
Eine auf der jeweiligen Grundstücksfläche flächenhaft untergeordnete Holzgarage zur privaten Nutzungszwecken ist zulässig. Die untertägige Fläche darf nicht befestigt/versiegelt werden.

**9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHENMASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**  
Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.  
Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem oder mehreren möglichst naturnah gestalteten Erdbehältern zurückzuhalten.  
Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grundlandfläche zu entwickeln und zu pflegen.

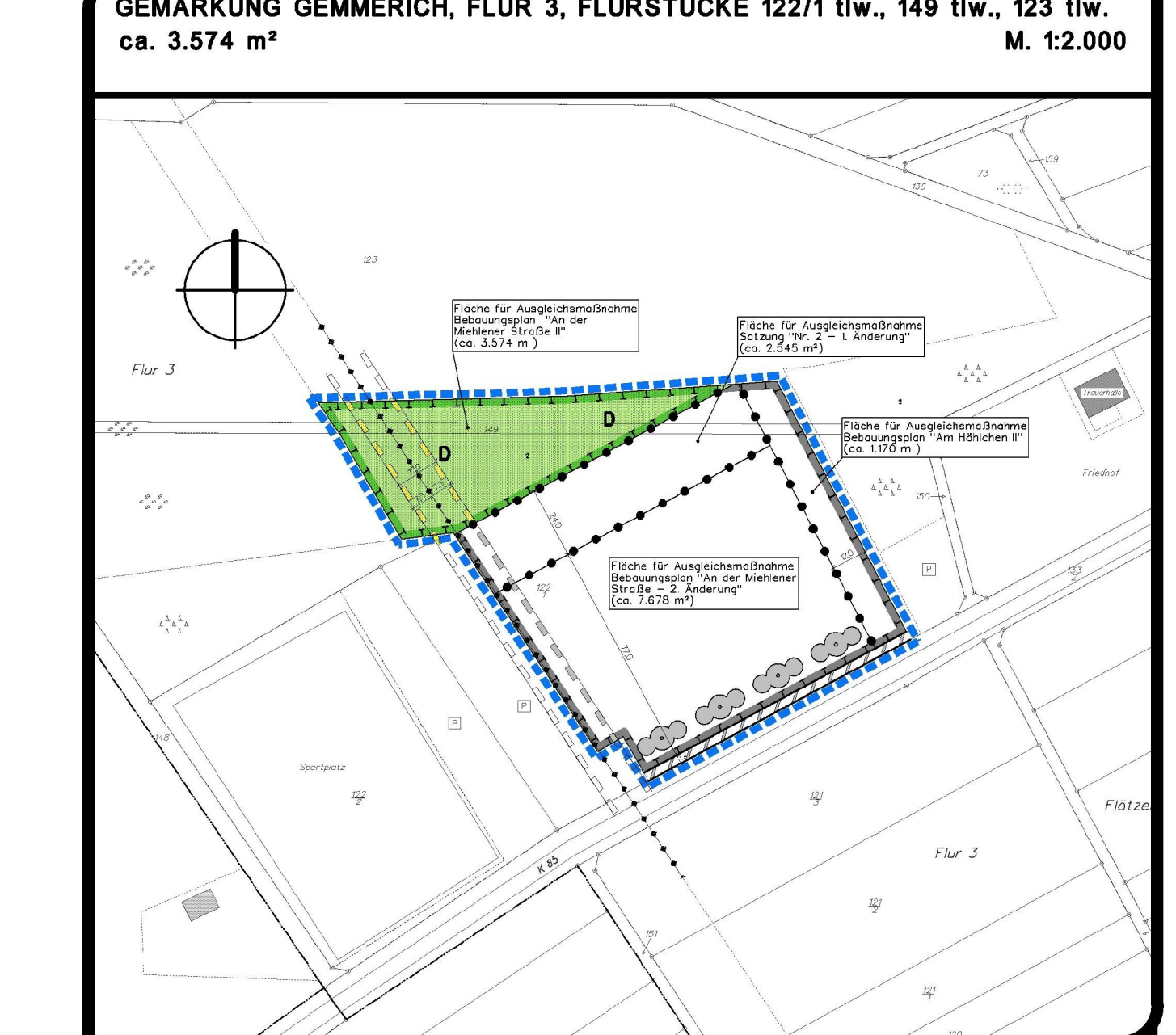
**9.1 ORDNUNGSBEREICH B - FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGS-WASSERBESITZUNG**  
Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.  
Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem oder mehreren möglichst naturnah gestalteten Erdbehältern zurückzuhalten.  
Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grundlandfläche zu entwickeln und zu pflegen.

**9.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**  
Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdrurchlässigen Belägen (z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großflächige Pflasterarten, etc.) zu belegen.

## SONSTIGER GELTUNGSBEREICH



## SONSTIGER GELTUNGSBEREICH



## TEXTFESTSETZUNGEN

#### 9.3 ORDNUNGSBEREICH C - ENTWICKLUNG VON EXTENSIVEM GRÜNLAND

Die Fläche des Ordnungsbereichs C (Gemarkung Gemmerich, Flurstück 54 in der Flur 9) ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Der vorhandene, nahezu abgestorbene Obstbaum im Südosten der Fläche ist zu erhalten. Sollte der Baum in Zukunft vollständig absterben, ist er als stehendes Totholz in das Pflegekonzept der Wiese zu integrieren. Ebenfalls das bereits am Baum verteilte liegende Totholz ist vor Ort zu belassen. Ein näheres Zusammenräumen und Aufstapeln der Äste ist erlaubt.

Herstellung- und Pflegehinweise: Die es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (unpflügen, grubbern etc.). Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräsern und Kräutern zu verwenden. Hier ist Regosolagut aus dem Ursprungsgebiet 7 auszuwählen. Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erhalten. Bei der Mahd ist die Hauptkultzeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie auf den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

#### 10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

**ORDNUNGSBEREICH A**  
Im Ordnungsbereich A ist ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Sträuchern anzulegen und durch argenteiche Pflege langfristig zu erhalten.

**ARTENAUFWAHL (DETAILLIERTE PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG):**  
Sträucher: Roter Hartweige, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schwarzer Holunder

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**

**11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

**11.2 DACHGESTALTUNG**  
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stalldachstuhl) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.  
Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

**11.3 GEBÄUDEGESTALTUNG**  
Bei Gebäuden mit Pultdachem beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Scheitelpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehöhe.

**12 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**  
Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

**13 ENFRIEDNUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)**  
Enfriednungen (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 § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versetzt oder direkt über eine Kanalleitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden; soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen".  
Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mäusen oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser für Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mäusen oder Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 3 bis 5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.  
Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeinden Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasser-Verordnung). Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht gegeben und kann nachschadensrechtlichen zu Problemen führen. Sollte eine Versickerung gewünscht sein, so ist grundstückszugehörigen im Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis und wasserrechtlicher Genehmigung einzureichen.

**Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

**Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarV):** Vor Garagen, Schrank- und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

**Einträge in das Baugrund:** Bei Einträgen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4102) (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsbeweis im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Vertiefung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenricht- und Abfallbestimmungen durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenansicht, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark kontrastierenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glanzlose Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

**Arnschutz:** Zur vorsichtigen Vermeidung arnschutzrechtlicher Konfliktsituationen sind erforderliche Gehölzungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10.2020 bis zum 31.03.2021 zu vermeiden. Die Gehölzungen sind im Zeitraum vom 01.10.2020 bis zum 31.03.2021 zu vermeiden. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die Gehölzbestände auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

**Ausschluss von Schotterarten / insektenfreundliche Gartengestaltung:** Die Ortsgemeinde Gemmerich weist sehr darauf hin, dass nicht baulich genutzte Freizeitanlagen nicht als insektenfreundliche Gartengestaltung zu gestalten sind. Insektenfreundliche Gartengestaltung sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bei der Vegetationszeit von 01.10.2020 bis zum 31.03.2021 eine zulässige Nutzung beinhalten. Bepflanzungen, die die Wasserdrurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschleunigen, sind nur zulässig, soweit eine Zweckbestimmung dies erfordert.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 19515 nach Bodenhorizonten großräumig abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

**Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und des § 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

**Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungssituationen. Es können Bestände z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsnah und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzurechnen sind.

**Denkmalschutz:** Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDK) RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist in der Stellungnahme vom 29.10.2020 darauf hin, dass durch die weiteich zur Planungsphase befindliche vor- und rückwärtige Grabungsgruppe das Plangebiet selbst als archäologische Planungsfläche eingestuft wird. Es besteht somit die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Vorfeld archäologische Befunde und Funde (wie Erdverbräunungen, Knochen und Scherben, Münzen und Keramiken) freigelegt werden. Die Grabungsarbeiten sind gemäß § 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Niederbergstraße 10 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail: landesarchaologie-koblenz@gke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Anforderungen für die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfertigungspflicht gemäß § 16 - 20 DöSchG RLP gilt ebenfalls für die Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen unter: Tel. 02616675-3002 oder per E-Mail an: erdschutz@gke.rlp.de

Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen und eine frühzeitige bauliche Einräumung des archäologischen Sachverständigen im Plangebiet zu gewinnen wurde im Januar 2021 eine geophysikalische Prospektion (Magnet) nach archäologischen Vorgängen durchgeführt. Ergänzende örtliche Untersuchungen fanden in Abstimmung mit der GDK am 16.03.2021 statt. Hierbei wurde auch auf Kamphäufigkeitsverhältnisse untersucht.

Harbei haben sich bei den untersuchten Verdachtspunkten bei fast allen Stellen keine Befunde ergeben. Nur für einen Untersuchungspunkt bzw. für dessen direktes Umfeld bestehen weitere Untersuchungserfordernisse. Diese können bzw. sollen baubegleitend im Rahmen der konkreten Baugestaltung durchgeföhrt werden.

Hinweis: Weitere Informationen sind dem Kapitel 1.13 „Denkmalschutz und Archäologie“ aus der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

**Geologiegutachten (GeoG):** Die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Die Bohrung ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Geologiegutachten“ festzusetzen. Die Bohrung ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Geologiegutachten“ festzusetzen. Die Bohrung ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Geologiegutachten“ festzusetzen. Die Bohrung ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Geologiegutachten“ festzusetzen.

**Höherschichtlinien:** Die Höhenangaben erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2020).

## TEXTFESTSETZUNGEN

#### 9.3 ORDNUNGSBEREICH C - ENTWICKLUNG VON EXTENSIVEM GRÜNLAND

Die Fläche des Ordnungsbereichs C (Gemarkung Gemmerich, Flurstück 54 in der Flur 9) ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Der vorhandene, nahezu abgestorbene Obstbaum im Südosten der Fläche ist zu erhalten. Sollte der Baum in Zukunft vollständig absterben, ist er als stehendes Totholz in das Pflegekonzept der Wiese zu integrieren. Ebenfalls das bereits am Baum verteilte liegende Totholz ist vor Ort zu belassen. Ein näheres Zusammenräumen und Aufstapeln der Äste ist erlaubt.

Herstellung- und Pflegehinweise: Die es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (unpflügen, grubbern etc.). Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräsern und Kräutern zu verwenden. Hier ist Regosolagut aus dem Ursprungsgebiet 7 auszuwählen. Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erhalten. Bei der Mahd ist die Hauptkultzeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie auf den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

#### 10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

**ORDNUNGSBEREICH A**  
Im Ordnungsbereich A ist ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Sträuchern anzulegen und durch argenteiche Pflege langfristig zu erhalten.

**ARTENAUFWAHL (DETAILLIERTE PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG):**  
Sträucher: Roter Hartweige, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schwarzer Holunder

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**

**11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

**11.2 DACHGESTALTUNG**  
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stalldachstuhl) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.  
Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

**11.3 GEBÄUDEGESTALTUNG**  
Bei Gebäuden mit Pultdachem beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Scheitelpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehöhe.

**12 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**  
Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

**13 ENFRIEDNUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)**  
Enfriednungen (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.

## VERFAHRENSVERMERKE

#### 1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Kataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom Mai 2017.)

Die Planung entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanVVO).

Die ordnungsrechtliche Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nastätten, den 05.10.2017

Karst Ingenieure GmbH

#### 2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 26.04.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 21.09.2020 zum Ortsbürgermeister gestellt.

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB bis zum 13.09.2020 wurde im Verfahren nach § 13b BauGB informiert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 21.09.2020 beschlossen.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 4 Beteiligungsvorverfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Teilentscheidungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB bis zum 13.09.2020 im Verfahren nach § 13b BauGB informiert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 21.09.2020 beschlossen.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 5 Erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB

Die Wirkung und Abklärung der eingegangenen Beiträge wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB bis zum 13.09.2020 im Verfahren nach § 13b BauGB informiert.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 21.09.2020 beschlossen.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 6 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 11.10.2021 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 7 Ergänzende Verfahren

Es wurde das ergänzende Verfahren gemäß § 21a (2) und (3) BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Teilentscheidungen hat mit der Begründung einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 (2) BauGB bis zum 13.09.2020 im Verfahren nach § 13b BauGB informiert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 21.09.2020 beschlossen.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 8 Erneuter Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .....

den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 9 Ausfertigung

Es ist beschließt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus bestehender Planung und den teilweisen und abschließenden Festsetzungen Gegenstand des Ortsbürgermeisterverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom .....

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### 10 Öffentliche Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die öffentliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterwerber)  
Ortsbürgermeister

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung (LRLN).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 183), in der derzeit geltenden Fassung (LRLN).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2016 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserweggesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserweggesetz - LWVG), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2370), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UVP), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02. September 2017 (BGBl. I S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenrechtsgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung.

### BEBAUUNGSPLAN "AN DER MIEHLENER STRASSE II"

ORTSGEMEINDE GEMMERICH  
VERBANDSGEMEINE NASTÄTTEN

STAND: HELIUMVERFAHREN GEMÄß § 215a BAUGB  
MASSSTAB: 1:1.000    FORMAT: 1.40x90x126cm<sup>3</sup>    PROJ.-NR.: 12 410    DATUM: 18.07.2024

BEARBEITET: KARST INGENIEURE GMBH  
STÄDTLEBEN ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

RECHTSGRUNDLAGEN  
AN WISSEN UND WERTEN  
TELEFON 0261 6675-3000  
TELEFAX 0261 6675-3001  
INFO@KARST-INGENIEURE.DE  
WWW.KARST-INGENIEURE.DE