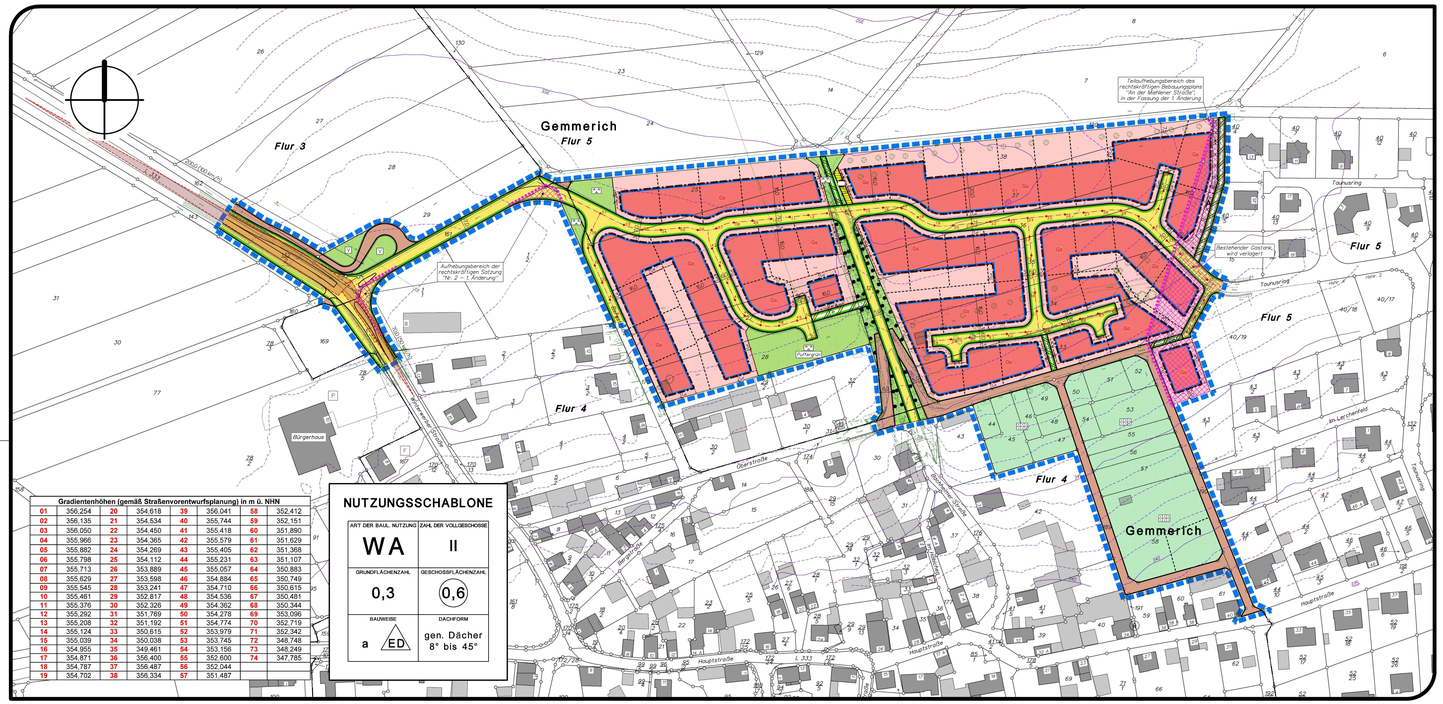
BEBAUUNGSPLAN "AN DER MIEHLENER STRASSE II" ORTSGEMEINDE GEMMERICH VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN M. 1:1.000



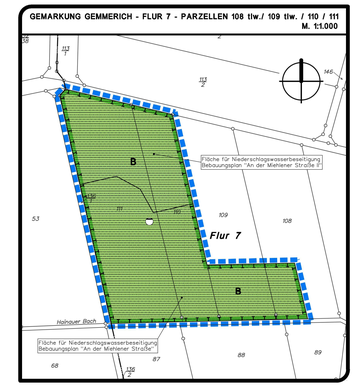
Gradientenhöhen (gemäß Straßenvorentwurfsplanung) in m ü. NHN							
01	355,254	20	354,618	39	356,041	58	352,412
02	356,135	21	354,534	40	355,744	59	352,151
03	356,050	22	354,450	41	355,418	60	351,890
04	355,991	23	354,365	42	355,376	61	351,629
05	355,882	24	354,269	43	355,405	62	351,368
06	355,798	25	354,112	44	355,231	63	351,307
07	355,713	26	353,898	45	355,057	64	350,883
08	355,629	27	353,598	46	354,884	65	350,749
09	355,545	28	353,241	47	354,710	66	350,615
10	355,461	29	352,817	48	354,536	67	350,481
11	355,376	30	352,326	49	354,362	68	350,344
12	355,292	31	351,769	50	354,278	69	353,096
13	355,208	32	351,192	51	354,194	70	352,719
14	355,124	33	350,615	52	353,979	71	352,342
15	355,039	34	350,038	53	353,745	72	348,748
16	354,955	35	349,461	54	353,156	73	348,249
17	354,871	36	356,400	55	352,600	74	347,785
18	354,787	37	356,487	56	352,044		
19	354,702	38	356,334	57	351,487		

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3	(0,6)
BAUWEISE	DACHFORM
a ED	gen. Dächer 8° bis 45°

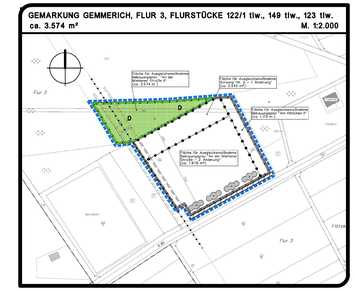
SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG GEMMERICH - FLUR 7 - PARZELLEN 108 tlw./ 109 tlw. / 110 / 111
M. 1:1.000



SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG GEMMERICH, FLUR 3, FLURSTÜCKE 122/1 tlw., 149 tlw., 123 tlw.
ca. 3.574 m²
M. 1:2.000



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) DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung 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: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktbestände 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). Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die Gehölzbestände auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Gemmerich weist sehr deutlich darauf hin, dass nicht baulich genutzte Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden sollten. Vielmehr sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennach-jagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 - 2.400 Kelvin (warm-weiße Lichttarbe mit möglichst geringem Blauanteil) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse ein-gesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren. Auf nächtliche Beleuchtungen zu reinen Dekorationszwecken sollte verzichtet werden.

Boden-Zaunabstand: Einfriedungen sollten sockelfrei gestaltet und so ausgeführt werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

Vogelschlag: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden. (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten getrennt abseits vom Baubereich 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 der §§ 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 Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist in der Stellungnahme vom 29.10.2020 darauf hin, dass durch die westlich zur Plangebietsfläche befindliche von- oder frühgeschichtliche Grabhügelgruppe das Plangebiet selbst als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Es besteht somit die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, 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 landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Anforderungen für die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß § 16 – 20 DSchG RLP gilt ebenfalls für die Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen unter: Tel. 0261/6675-3032 oder per E-Mail an: erdgeschichte@gdke.rlp.de.

Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen und einer frühzeitige belastbare Einschätzung des archäologischen Sachrandes im Plangebiet zu gewinnen wurde im Januar 2021 eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben durchgeführt. Ergänzende örtliche Untersuchungen fanden in Abstimmung mit der GDKE am 16.03.2021 statt. Hierbei wurde auch auf Kampfmittelverdachtsstellen untersucht.

Hierbei 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 Baugebietserschließung durchgeführt werden.

Hinweis: Weitere Informationen sind dem Kapitel 7.13 „Denkmalschutz und Archäologie" aus der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Geologiedatengesetz (GeolDG): Die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoloeg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

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).

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

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

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 05.10.2017

Karst Ingenieure GmbH

Dienstsiegel

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 Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 21.09.2020 vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Vertahren nach § 13b BauGB gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert.

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

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

4 Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.10.2020 bis einschließlich 30.11.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.10.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.10.2020 unter Fristsetzung bis zum 30.11.2020 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

5 Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahme aus dem erneuten Beteiligungsverfahren erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 19.04.2021 Der sich aus der Abwägung ergebende Bebauungsplanentwurf wurde am 19.04.2021 gebilligt.

Eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden sowie Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 19.04.2021 beschlossen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.07.2021 bis 02.08.2021. Die Bekanntmachung erfolgte in ortsüblicher Weise im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nastätten vom 24.06.2021.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mittels einfachen Brief zur Abgabe einer Stellungnahme bis zur Frist auf gegeben und endete am 02.08.2021.

Die Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 11.10.2021.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

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 Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

7 Ergänzendes Verfahren

Ex wurde das ergänzende Verfahren gemäß §§ 215a (2) und (3) BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.09.2024 bis einschließlich 07.10.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.08.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden konnen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2024 unter Fristsetzung bis zum 07.10.2024 gemäß § 4 (2) BauGB beteligt.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

8 Erneuter Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 09.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

9 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 09.12.2024 mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und –vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

10 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

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

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

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.

Gemmerich, den .....

(Mario Winterweber)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) max.
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- II ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — abweichene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Fußweg
- Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- V — Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen – Gas –
- 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
- z.B. A — Ordnungsbereich für die Landespflege
- Ga — Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Wirtschaftsweg
- Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Miehlener Straße", in der Fassung der 1. Änderung bzw. Aufhebungsbereich der rechtskräftigen Satzung "Nr. 2 – 1. Änderung"
- 240 — Höhenschichtlinien z.B. 240 m ü. NHN
- Flurgrenze
- Bestandsvermessung (nachrichtliche Übernahme)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (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) Ziffem 1 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *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 Geschossflächenzahl 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 >=8° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe bzw. 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 Pulldach mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= 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 eindeutig zuordenbarer 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 Dachhaut.*
- *bzw. bei einseitigen Pulltdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)*

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:*

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßennittelachse; 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 Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu durch gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

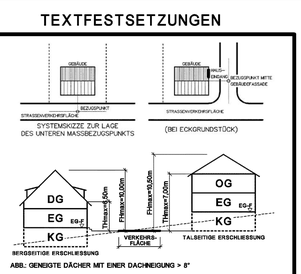


ABB.: GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG > 8°

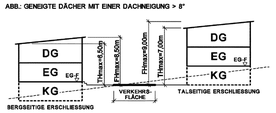


ABB.: EINSEITIGES PULTDACH

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 Gauben und Zwerchhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gilt die offene Bauweise mit Einschränkung der maximalen Gebäudelänge.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge 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 WOHNGEBÄUDEN (§ 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.

7 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.

8 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 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 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen - wie Kleinterstall, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - ist nicht zulässig.

Die Bebauung ist nur eingeschossig zulässig.

Eine auf der jeweiligen Grundstücksfläche flächenhaft untergeordnete Holzlagerung zu privaten Nutzungszwecken ist zulässig. Die unterlagerte Fläche darf nicht befestigt/versiegelt werden.

Einfriedungen sind zulässig.

Als Ausnahme sind nicht gewerblich genutzte Lager- und Abstellhallen ohne Unterkellerung bis max. 50 m² Grundfläche und in eingeschossiger Bauweise zulässig. (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

9.1 ORDNUNGSBEREICH B – FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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 Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Randlich des Erdbeckens sind Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Die innerhalb der Fläche bestehenden weiteren Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen aus vorausgegangenen Bauleitplanungen der Gemeinde bzw. fachtechnischen Entwässerungsplanungen sind weiterhin zulässig.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

9.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

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 um den Baum verteilte liegende Totholz ist vor Ort zu belassen. Ein nähenes Zusammenräumen und Aufstapeln der Äste ist erlaubt.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umpflügen, grubbern etc.). Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräser- und Kräuterarttel zu verwenden. Hier ist Regiosaatgut 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 Hauptblütezeit 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 artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.

ARTENAUSWAHL (DETAILLIERTE PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, 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

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 8° - 45°.

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. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

11.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle.

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 EINFRI