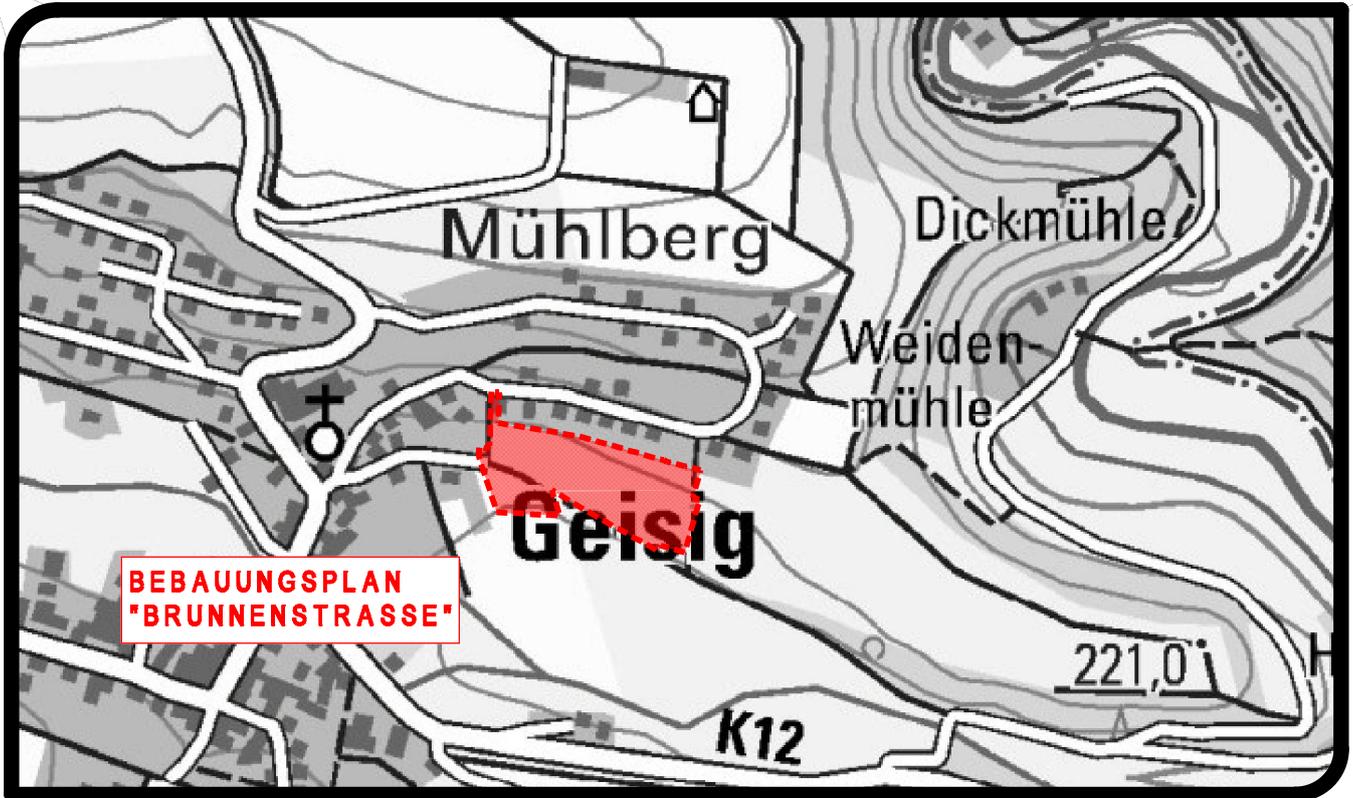


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENSTRASSE"

ORTSGEMEINDE GEISIG
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS - NASSAU

STAND: FASSUNG FÜR DIE FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGSVERFAHREN
GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4/A3

PROJ.-NR.: 12 917

DATUM: 18.03.2024

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6
BAUWEISE 	DACHFORM Dachneigung 15° bis 45° siehe TF Nr. 10.1

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z. B. 0,6 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
z. B. 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



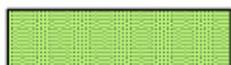
Straßenbegrenzungslinie



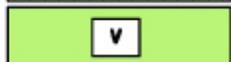
Fuß- und Radweg

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen



Verkehrsgrünfläche/Grünanlage

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Abwasser (RRB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



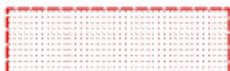
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

z.B. **A** Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga - Zweckbestimmung Garagen (Carports)

Sonstige Darstellungen

----- Empfohlene Grundstücksgrenze

 Wirtschaftsweg

----- Flurgrenze

-----²²⁰ Höhengichtlinien z.B. 220 m ü. NHN

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)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN

(§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Im Plangebiet sind

- *Schank- und Speisewirtschaften.*
- *Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*

allgemein zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3, 4 und 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *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 beträgt 0,6

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Ein Kellergeschoss ist zulässig, es wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Mindestdachneigung von 15° bis 45° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach (nur exemplarische Aufzählung)):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,75 m*
- Firsthöhe: maximal 10,00 m*

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 7,75 m*
- Firsthöhe: maximal 11,00 m*

II. Gebäudetyp mit einseitig durchgehendem Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und maximal 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 5,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,00 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe).
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

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

Hinweis: Die Ermittlung der Höhenlage der Straßengradiente als unterer Maßbezugspunkt erfolgt im weiteren Planaufstellungsverfahren.

Als unterer Maßbezugspunkt für Garagengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Erschließungsstraße (abweichend von § 8 Abs. 9a LBauO Rheinland-Pfalz).

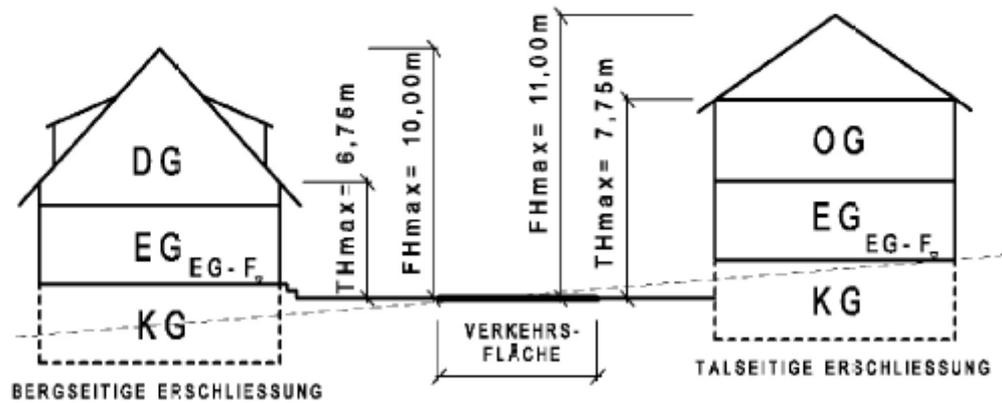
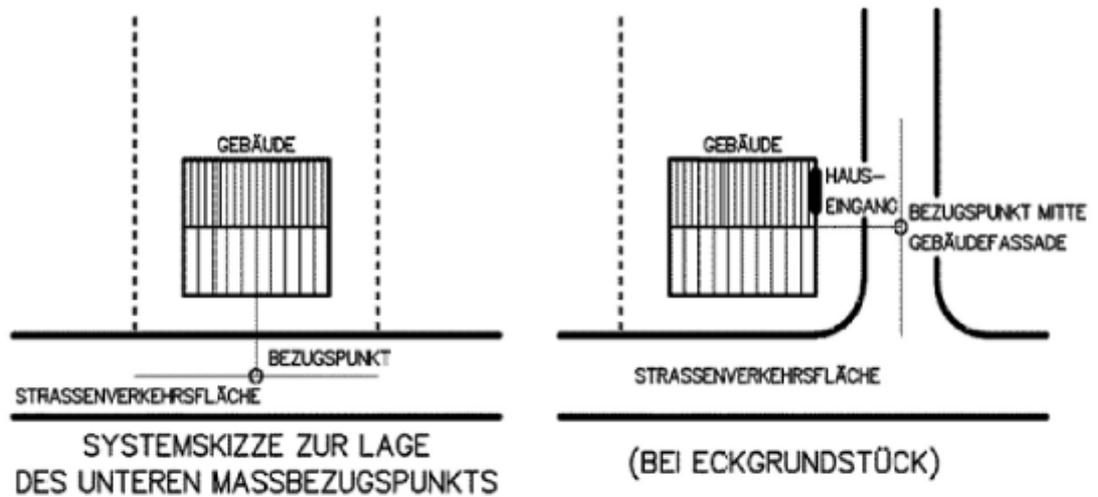


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 10°

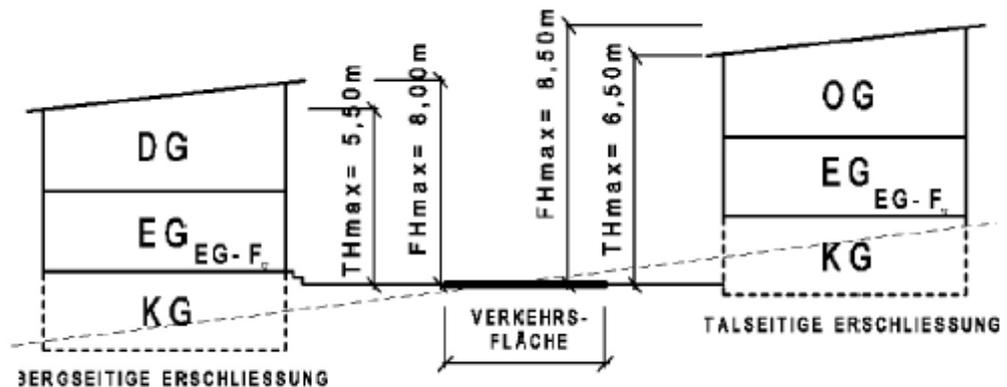


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHEDEM PULTDACH (10° BIS 30°)

Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)

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 (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS
(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind 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 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)**

8.1 ÖFFENTLICHER NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNGS- BEREICH / ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRÜNLAND (ORDNUNGSBEREICH B) (§ 9 (1) ZIFFER 14 UND 20 BAUGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdeckens und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 4 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: 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.

*Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdom, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder*

8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN- BELÄGE (§ 9 (1) ZIFFER 14 UND 20 BAUGB)

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

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

ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs sind pro Baugrundstück jeweils 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum und jeweils mind. 10 Sträucher zu setzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Der Gehölzstreifen sollte als zweireihiger Gehölzstreifen oder mittels versetzter Pflanzung angelegt werden. Die Pflanzung sollte ca. 2 m² pro Pflanze entsprechen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdom, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Versetzte Pultdächer sind zulässig. Der Versatz bei Pultdächern darf höchstens 1,5 m betragen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 15° bis 30°.

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

10.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthausstyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

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

11 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.

Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.

12 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN- GESTALTUNG

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

13 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. 1,20 m Höhe zulässig. Dabei ist eine Einfriedung mit sichtundurchlässigen Materialien nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung.

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, verrieselt 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 Baugrundstücksflächen 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 Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) 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.

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), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung 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 Konflikttatbestände 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).

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.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden 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 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

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.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

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.

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.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische 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 landesarchaeologie-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.

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)