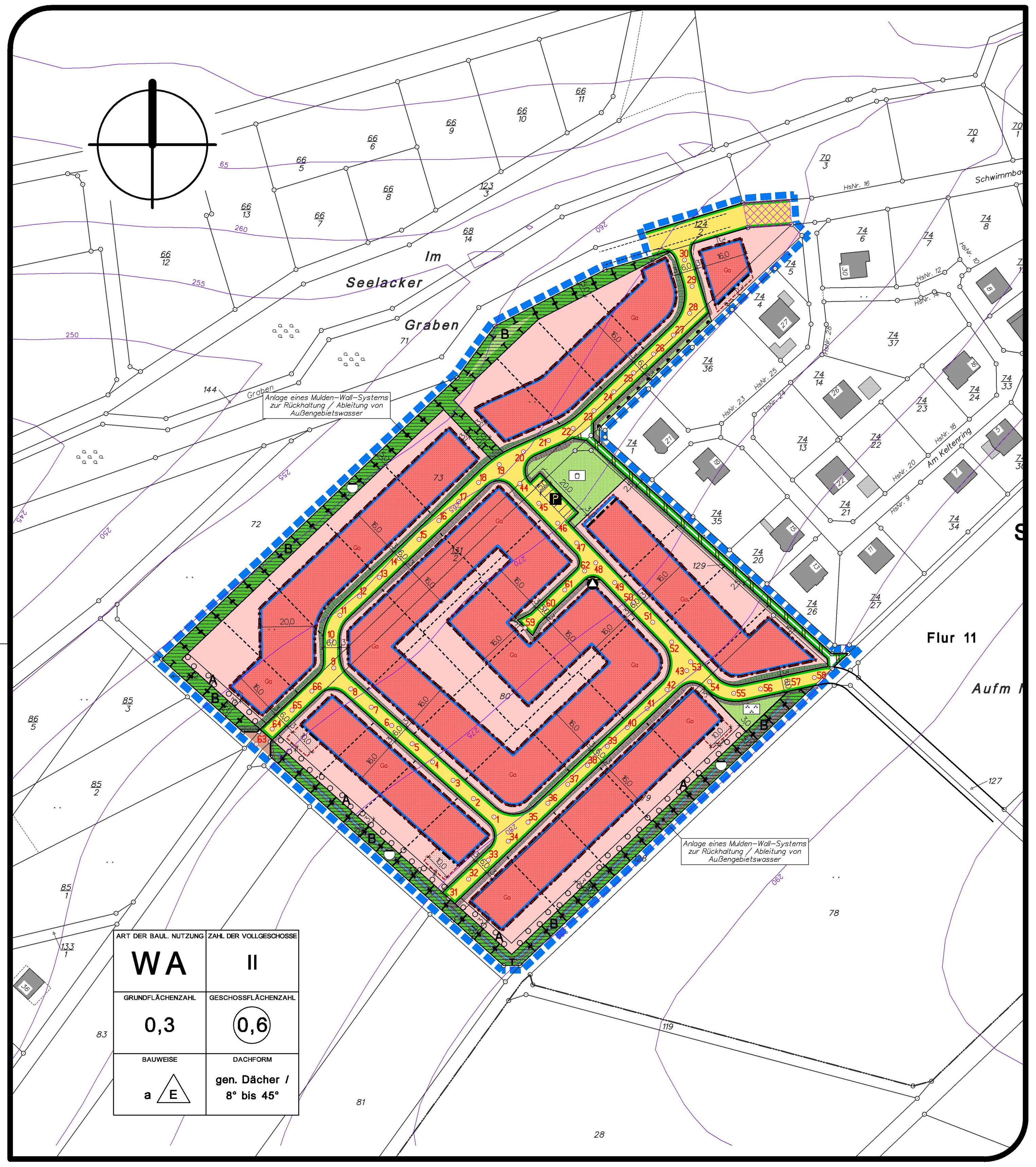
BEBAUUNGSPLAN "AM STEINKOPF"   ORTSGEMEINDE SINGHOFEN   VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU   M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 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
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,6) Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

E nur Einzelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
P Parkplatzfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser (Niederschlagswasserbeseitigung)
Abfall (Mülltonnensammelstelle)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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
z.B. A Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

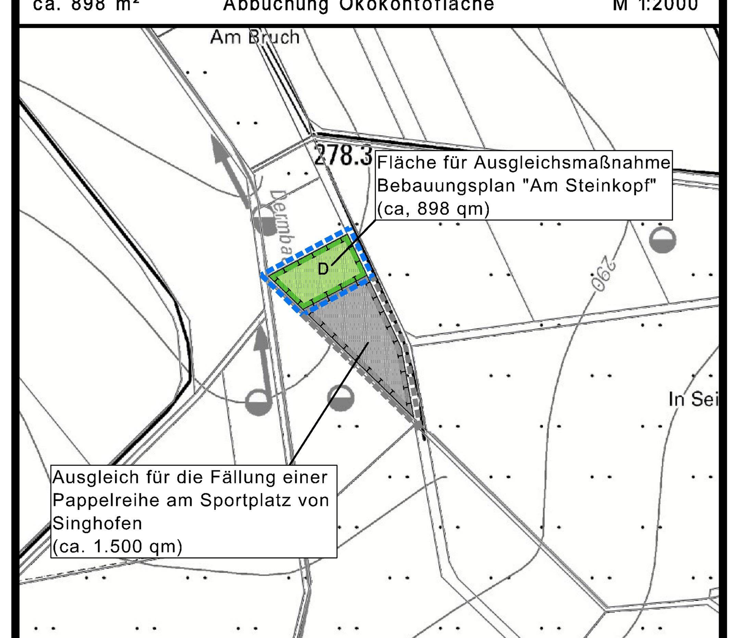
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga - Zweckbestimmung Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Aufschüttung
- Abgrabung

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

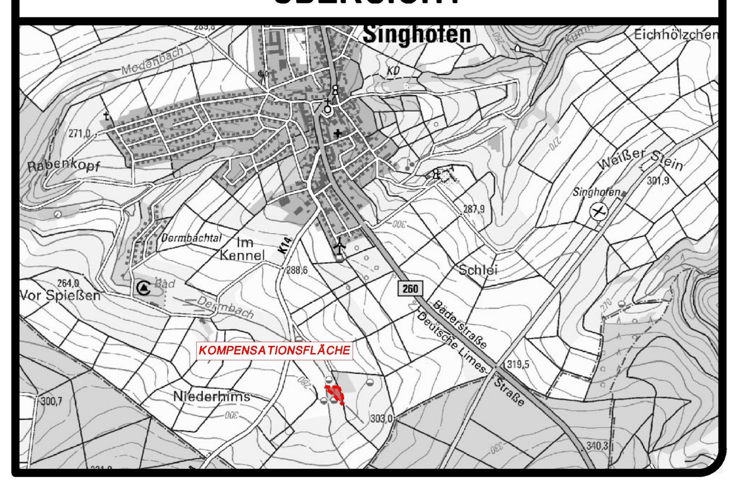
GEMARKUNG SINGHOFEN   FLUR 11   FLURSTÜCK 90 tlw.
ca. 3.146 m²   M 1:1000

KOMPENSATIONSFLÄCHE

GEMARKUNG SINGHOFEN   FLUR 7   FLURSTÜCK 60 tlw.
ca. 898 m²   Abbuchung Ökokontofläche   M 1:2000

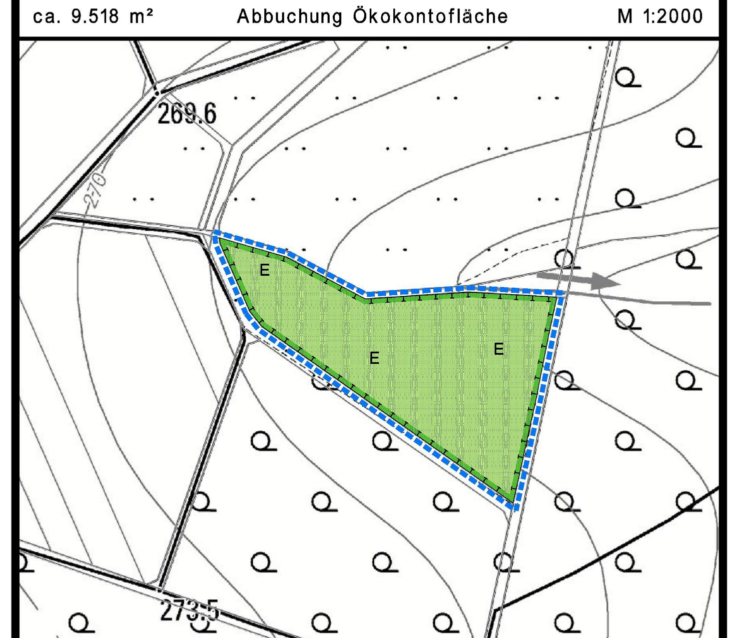


ÜBERSICHT

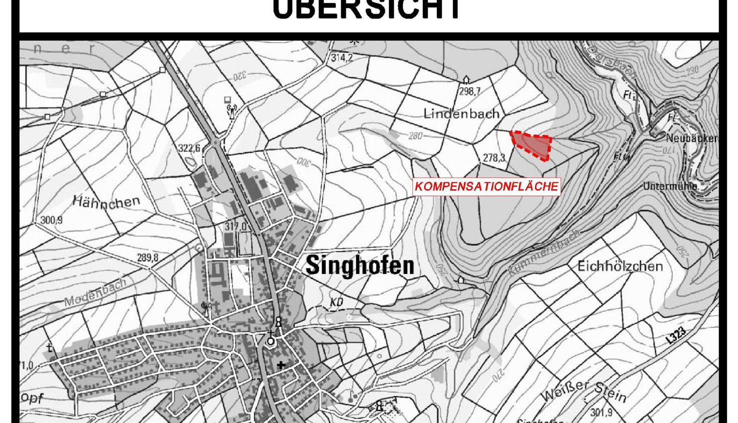


KOMPENSATIONSFLÄCHE

GEMARKUNG SINGHOFEN   FLUR 4   FLURSTÜCK 41
ca. 9.518 m²   Abbuchung Ökokontofläche   M 1:2000



ÜBERSICHT



ZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige Darstellungen

empfohlene Grundstücksgrenze
Wirtschaftsweg
Nicht eingemessener Fahrbahnrand
Teilaufhebungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf dem Niederfeld“
Flurgrenze
275 Höhenschichtlinien z.B. 275 m ü. NHN
Nachrichtliche Darstellung RRB
z.B. ○32 Gradientenpunkt

GRADIENTENHÖHEN

(gemäß Straßenvorentwurfsplanung) in m ü. NHN

Bezeichnung	Rechtswert [m]	Hochwert [m]	Höhe [m]	Bezeichnung	Rechtswert [m]	Hochwert [m]	Höhe [m]
1	416517,048	5569304,846	278,730	34	416522,264	5569296,025	280,139
2	416509,601	5569311,519	277,351	35	416529,492	5569302,937	280,039
3	416502,153	5569318,192	275,971	36	416536,719	5569309,848	279,939
4	416494,705	5569324,866	274,591	37	416543,946	5569316,760	279,839
5	416487,257	5569331,539	273,212	38	416551,173	5569323,671	279,739
6	416479,810	5569338,212	271,832	39	416558,400	5569330,583	279,639
7	416472,362	5569344,885	270,453	40	416565,627	5569337,494	279,539
8	416464,914	5569351,558	269,073	41	416572,854	5569344,406	279,439
9	416458,697	5569359,217	267,693	42	416580,081	5569351,317	279,339
10	416457,836	5569369,128	266,368	43	416587,308	5569358,229	279,239
11	416460,912	5569378,391	265,478	44	416526,493	5569426,466	265,862
12	416468,089	5569385,351	265,091	45	416533,404	5569419,239	267,323
13	416475,316	5569392,263	264,990	46	416540,316	5569412,012	268,783
14	416482,543	5569399,174	264,890	47	416547,228	5569404,785	270,244
15	416489,770	5569406,086	264,790	48	416554,139	5569397,558	271,705
16	416496,998	5569412,997	264,690	49	416561,051	5569390,331	273,166
17	416504,225	5569419,909	264,590	50	416567,962	5569383,104	274,627
18	416511,452	5569426,820	264,490	51	416574,874	5569375,877	276,088
19	416518,998	5569433,361	264,397	52	416581,785	5569368,650	277,549
20	416527,804	5569438,060	264,724	53	416588,697	5569361,422	279,010
21	416536,926	5569442,157	265,721	54	416595,608	5569354,195	280,433
22	416545,897	5569446,551	266,834	55	416604,396	5569349,956	281,668
23	416553,485	5569453,034	267,447	56	416614,235	5569351,551	282,698
24	416560,725	5569459,932	267,636	57	416624,016	5569353,632	283,575
25	416567,965	5569466,830	267,774	58	416633,797	5569355,713	284,443
26	416575,205	5569473,728	267,913	59	416528,394	5569373,839	272,310
27	416582,445	5569480,626	268,052	60	416535,621	5569380,750	272,110
28	416588,334	5569488,581	268,190	61	416542,848	5569387,662	271,910
29	416589,263	5569498,409	267,956	62	416550,075	5569394,573	271,710
30	416586,474	5569508,008	266,381	63	416430,493	5569331,393	268,500
31	416500,583	5569275,290	280,438	64	416436,267	5569336,930	268,380
32	416507,810	5569282,202	280,338	65	416443,494	5569343,842	268,230
33	416515,037	5569289,114	280,238	66	416450,721	5569350,753	268,079

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

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

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *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.

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):

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m*

II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

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

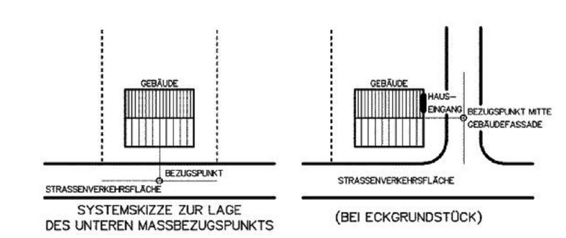
Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

*Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:*

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

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:*

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



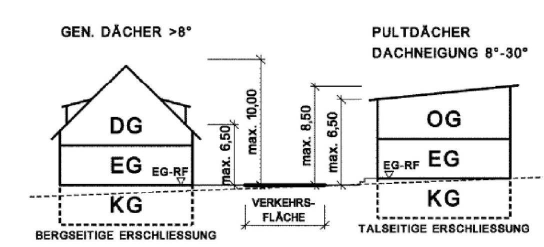


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

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 (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: 15,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

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 i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

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, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A). Ausgenommen sind hiervon jedoch Anlagen zur Grundstückseinfriedung.

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 LAND-SCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

8.1 ORDNUNGSBEREICH C – FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs C 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 vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen während in den Randbereichen Magergrünland zu entwickeln und zu pflegen ist.

Hinweis: Die Fläche innerhalb des Erdbeckens ist mit Regiosaatgut für Extensivgrünland aus dem Ursprungsgebiet 7 einzusäen, die Randbereiche mit Regiosaatgut für Magergrünland aus dem Ursprungsgebiet 7. Die nicht durch die Erdarbeiten freigelegten Flächen mit vorhandener Grasnarbe sind vor der Einsaat zu fräsen um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten. Alternativ kann auch eine Roto- oder Rollegge eingesetzt werden. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50 – 70 % offener Boden zu sehen ist. Im Ansaatjahr sollten eventuell aufkommende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden, um die konkurrenzschwächeren Magerrasenarten zu fördern und Lichtkonkurrenz zu verhindern.

Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

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

8.3 ORDNUNGSBEREICH B – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERBESEITIGUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Außengebietswasserbeseitigung“ festgesetzt. Sie dient entsprechend der Rückhaltung anfallenden Außengebietswassers. In der Fläche sind Erdmulden, ein Mulden-Rigolen-System und/oder ein Mulden-Wall-System zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Regiosaatgut/ autochthonem Saatgut (z.B. z.B. FLL RSM Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln.

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.

Die bestehenden Gehölze sind möglichst zu erhalten, sofern dem keine erschließungs- bzw. entwässerungstechnischen Belange entgegenstehen.

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

9.1 RANDLICHE GEBIETSEINGRÜNUNG - ORDNUNGSBEREICH A

Die Fläche des Ordnungsbereichs A ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.2 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Laubbäume II: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;

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 bei Hauptgebäuden Dächer mit einer Neigung zwischen 8° bis 45°.

Bei Hauptgebäuden sind Gebäude mit einem einseitigen Pultdach (=Dach mit nur einer geneigten Dachfläche) nur mit einer Neigung von 8° bis 30° zulässig.

Gauben, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile können auch eine steilere Dachneigung als 45 ° aufweisen.

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. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

10.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 7,50 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle.

11 OBERFLÄCHENGESTALTUNG / GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Sofern ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk realisiert wird und ebenfalls die Errichtung eines Kellergeschosses geplant ist, ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung sicher-zustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf dabei talseitig maximal 1,00 m über das künstlich geschaffene Gelände hinausragen.

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Vorgärten zwischen vorderer und seitlicher Gebäudekante und Straßen-begrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

12 ZAHL DER NOTWENDIGEN 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.

Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.

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. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Hinweis: Um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten, sollten Zäune so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von mindestens 15 cm besteht.

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 sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 - 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).

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.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Baufeldfreimachung wie auch die Rodung von Gehölzen, ohne ökologische Baubegleitung, außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

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.).

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Singhofen weist deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen (vgl. die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Textfestsetzungen). Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- 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.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

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.

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.

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://geoldg.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 Januar 2021).

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 24.08.2021

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

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

Singhofen, den ....

Dienstsiegel   .... (Detlef Paul) Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am .... vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ....

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

Singhofen, den ....

Dienstsiegel   .... (Detlef Paul) Ortsbürgermeister

4 Förmliche Beteiligung

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von .... bis .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Singhofen, den ....

Dienstsiegel   .... (Detlef Paul) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

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

Singhofen, den ....

Dienstsiegel   .... (Detlef Paul) Ortsbürgermeister

6 Ausfertigung

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

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Singhofen, den ....

Dienstsiegel   .... (Detlef Paul) Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

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

Singhofen, den ....

Dienstsiegel   .... (Detlef Paul) Ortsbürgermeister

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.

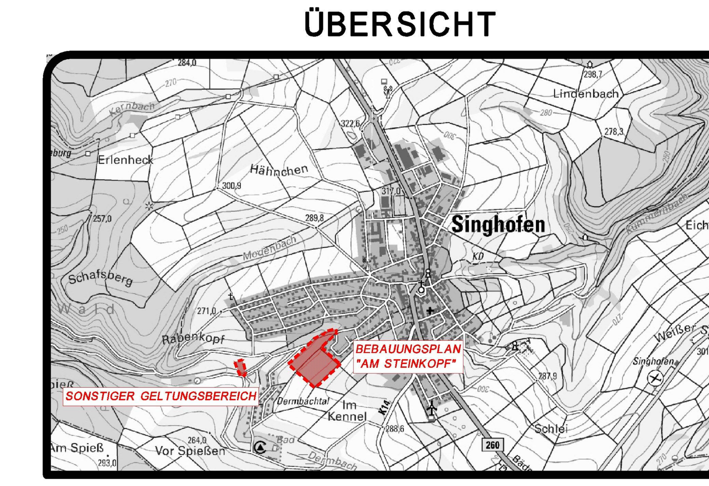
Singhofen, den ....

Dienstsiegel   .... (Detlef Paul) Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN
"AM STEINKOPF"

ORTSGEMEINDE SINGHOFEN
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (2) UND 4 (2) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000   FORMAT: 1,20x0,90=1,08m²   PROJ.-NR.: 12 758   DATUM: 30.01.2025

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