ZEICHENERKLÄRUNG

Teilaufhebungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

empfohlene Grundstücksgrenze

Nicht eingemessener Fahrbahnrand

Höhenschichtlinien z.B. 275 m ü. NHN

Nachrichtliche Darstellung RRB

GRADIENTENHÖHEN

(gemäß Straßenvorentwurfsplanung) in m ü. NHN

416509.601 5569311.519 277.351 35 416529,492 5569302,937 280,039

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 5569323,671 279.73

6 416479,810 5569338,212 271,832 39 416558,400 5569330,583 279,63

10 | 416457,836 | 5569369,128 | 266.368 | 43 | 416587,308 | 5569358.229 | 279.2

13 | 416475.316 | 5569392.263 | 264.990 | 46 | 416540,316 | 5569412,012 | 268.78

416489,770 | 5569406,086 | 264.790 | 48 | 416554,139 | 5569397.558 | 271

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

20 416527.804 5569438.060 264.724 53 416588.697 5569361,422 279

21 416536.926 5569442.157 265.721 54 416595,608 5569354,195 280,43

23 416553,485 5569453,034 267,447 56 416614,235 5569351,551 282.698

25 416567.965 5569466.830 267.774 58 416633.797 5569355.713 284.443

416589,263 5569498,409 267,956 62 416550,075 5569394,573 27

416586,474 5569508,008 266,381 63 416430,493 5569331,393 268,500

416500,583 5569275,290 280,438 64 416436,267 5569336,930 268.380

416507,810 5569282,202 280,338 65 416443,494 5569343,842 268,230

416515,037 5569289,114 280,238 66 416450,721 5569350,753 268,07

24 416560,725 5569459,932 267,636 57 416624,016 5569353,632 283,5

26 | 416575,205 | 5569473,728 | 267,913 | 59 | 416528,394 | 5569373,839 | 272,

27 | 416582.445 | 5569480.626 | 268.052 | 60 | 416535.621 | 5569380.750 | 27

28 416588,334 5569488,581 268,190 61 416542,848 5569387.662 27

416496,998 5569412,997 264,690 49 416561,051 5569390,331 273,166

416504,225 | 5569419,909 | 264,590 | 50 | 416567,962 | 5569383.104 | 274.627

416545,897 | 5569446,551 | 266.834 | 55 | 416604,396 | 5569349,956 | 281.668

14 | 416482,543 | 5569399,174 | 264.890 | 47 | 416547,228 | 5569404,785 | 270

416472,362 5569344,885 270,453 40 416565,627 5569337,494 279,53

416464,914 5569351,558 269,073 41 416572,854 5569344,406 279,4

416458,697 | 5569359,217 | 267,693 | 42 | 416580,081 | 5569351.317 | 279.339

416460.912 | 5569378.391 | 265.478 | 44 | 416526.493 | 5569426.466 | 265.8

416468,089 | 5569385.351 | 265.091 | 45 | 416533.404 | 5569419.239 | 267.3

Hochw ert

Wirtschaftsweg

"Auf dem Niederfeld"

Gradientenpunkt

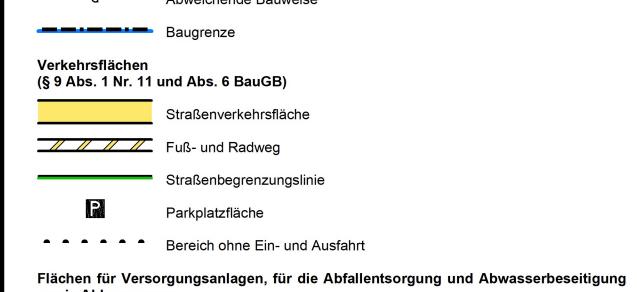
Sonstige Darstellungen

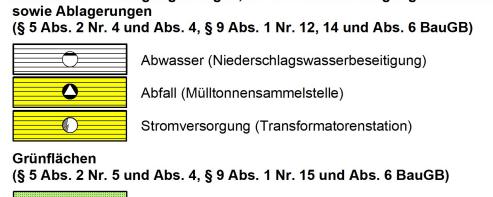
———— Flurgrenze

z.B. ⊙32

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) Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß Grundflächenzahl, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig Abweichende Bauweise Baugrenze **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Fuß- und Radweg





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) Zweckbestimmung Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze 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

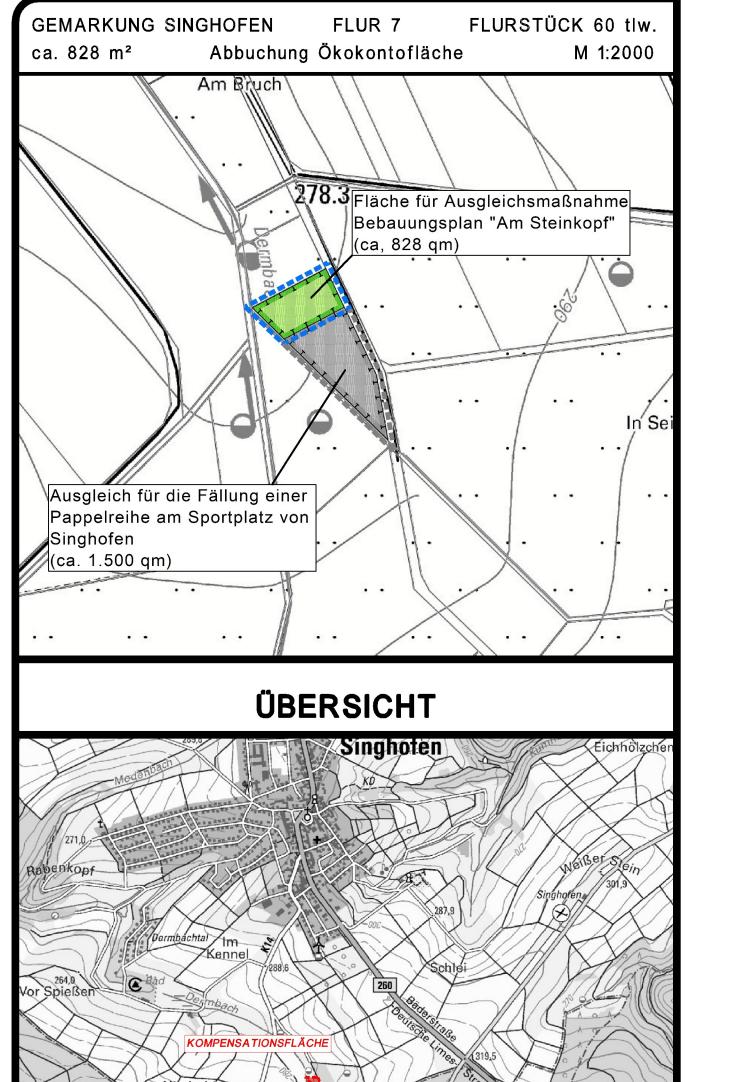
Abgrabung

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

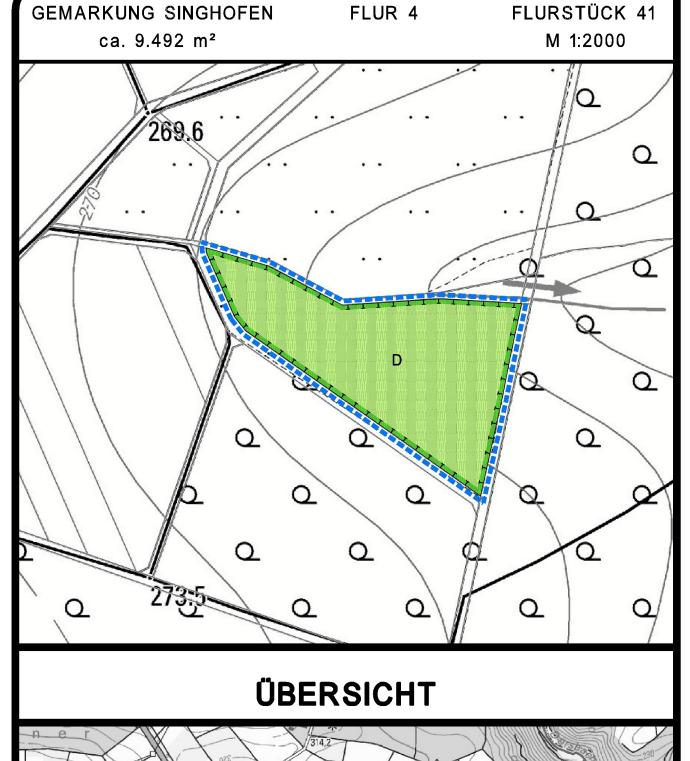
ORTSGEMEINDE SINGHOFEN



NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE



TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

sind nicht zulässig.

Tankstellen

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)

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

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

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 ieweils zwischen dem oberen und unteren

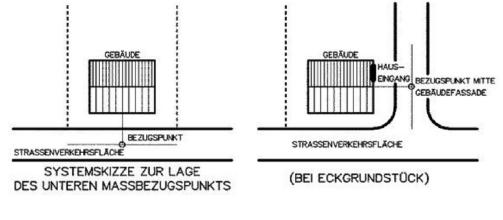
Maßbezugspunkt gemessen. Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

• 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.



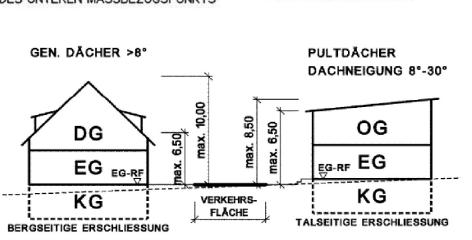


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der ieweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

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.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN-GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. 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.

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

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

hiervon jedoch Anlagen zur Grundstückseinfriedung.

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

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

TEXTFESTSETZUNGEN

ORDNUNGSBEREICH C – FLÄCHE 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

vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als

unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung

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.

Mahd erfolgt ab Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Die erste

VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN-BELÄGE

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

Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

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

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 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

8.4 ORDNUNGSBEREICH D - ENTWICKLUNG VON EXTENSIVEM **GRÜNLAND SOWIE STUFIGEM WALDRAND**

Die Fläche des Ordnungsbereichs D auf dem Flurstück 41 der Flur 4 in der Gemarkung Singhofen wird als extensives Dauergrünland und stufigem Waldrand festgesetzt.

Hinweis: Das zwischenzeitlich entwickelte Grünland ist durch eine einbis zweimalige Mahd pro Jahr zu erhalten und weiter als artenreiches Grünland zu entwickeln. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist abzutragen. Mulchen oder Häckseln ist unzulässig. Der stufige Waldrand ist zu erhalten und es ist darauf zu achten, dass die Sukzession begrenzt wird. Aufwachsende Gehölze innerhalb des Grünlands sind dafür zu entfernen. Die Verwendung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 (1) Ziff. 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°

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

steilere Dachneigung als 45 ° aufweisen. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Gauben, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile können auch eine

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 7,5 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt

OBERFLÄCHENGESTALTUNG / GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 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 sicherzustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf dabei talseitig maximal 1,0 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 Straßenbegrenzungslinie

dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

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

m Höhe zulässig.

und § 88 (6) LBauO) Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1.00

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

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Baufeldfreimachung wie auch die Rodung von Gehölzen, ohne okologische 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 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

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 bauordnungsrechtlichgestalterischen 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.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, Außenbeleuchtungen in einer insektenfreundlichen Ausführung vorzusehen. Dabei sollte das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und eine Abstrahlung in die Umgebung, insbesondere nach oben, vermieden werden. Die Verwendung von Lichtquellen mit möglichst geringem Blauanteil (Farbtemperatur 1.800-2.400 Kelvin) sowie geschlossenen Lampengehäusen wird empfohlen, um eine Gefährdung nachtaktiver Insekten durch

Vermeidung tierischer Fallen:

Lichtreiz und Hitzeentwicklung zu minimieren.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, Fensterschächte und sonstige bauliche Aufgänge im Außenbereich so auszuführen, dass keine potenziellen Tierfallen entstehen. Kellerschächte sollten mit engmaschigen, insektensicheren Gittern abgedeckt werden, um insbesondere Kleintiere, Amphibien und Insekten vor dem Eindringen oder dem Verfangen zu schützen.

Hinweis auf § 3 Abs. 2 Garagen- und Stellplatzanlagenverordnung (GarStellVO) 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 di 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

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.

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

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt im Randbereich

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

VERFAHRENSVERMERKE

2 Aufstellungsbeschluss

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Der Ortsgemeinderat hat am Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss entsprechen dem Stand vom Januar 2021). wurde am . Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom Singhofen, den 18.12.1990 (PlanzV90). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Nörtershausen, den 24.08.2021 Karst Ingenieure GmbH Dienstsiegel Ortsbürgermeister 3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren Förmliche Beteiligung Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am er Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der vom Ortsgemeinderat gebilligt. extfestsetzungen, der Begründung mit ntegrierter Landschaftsplanung und dem gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Auslegung wurden am ... Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom Singhofen, den gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Singhofen, den (Detlef Paul) Ortsbürgermeister Ortsbürgermeister Dienstsiegel 5 Satzungsbeschluss Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Festsetzungen Gegenstand des Planaufstelungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss mit dem Willen des Orts Singhofen, den gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt Singhofen, den ... (Detlef Paul) (Detlef Paul) Dienstsiegel Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Ortsbürgermeister

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

Singhofen, den 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 Bekannt-

machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Singhofen, den

RECHTSGRUNDLAGEN

(Detlef Paul)

Ortsbürgermeister

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBI. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt

geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 | Nr. 323), in der derzeit

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert

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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 225, Nr. 340), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden

des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBI. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBI. S. 543), in der derzeit geltenden

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBI. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBI. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBI 2005, S. 387),

neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBI. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBI. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert

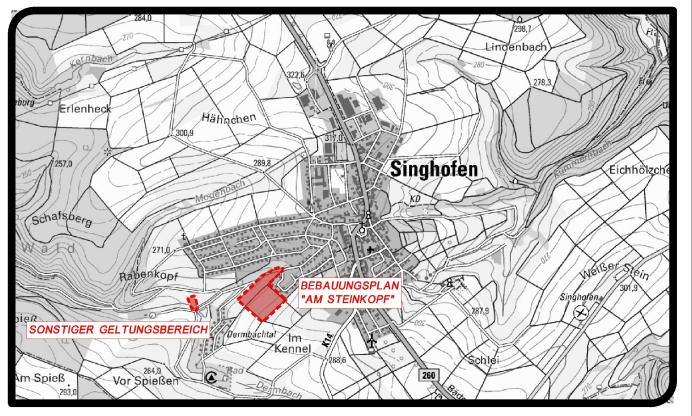
durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBI. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung. 3. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBI. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT

14. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung

(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58), zuletzt geändert



BEBAUUNGSPLAN "AM STEINKOPF"

ORTSGEMEINDE SINGHOFEN VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 4a (3) BAUGB

BEARBEITUNG: KARST INGENIEURE GMBH



STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,38x0,90=1,24m² PROJ.-NR.: 12 758 DATUM: 16.09.2025