

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) in 2 Ordnungsbereichen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Besondere Bestimmungen gemäß § 1 (6) BauNVO

Die unter § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Plangebiet ist außerdem als Art der baulichen Nutzung ein **sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „**Wohnpflege, betreutes/ seniorenrechtliches Wohnen, Gesundheitsnutzung**“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen, die für Wohnpflege und/ oder betreutes bzw. seniorenrechtliches Wohnen erforderlich sind, sowie der Gesundheit dienende Nutzungen. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Nutzungsmaßen getroffen:

GRZ	Grundflächenzahl		
GFZ	Geschossflächenzahl		
Z	Maximale Zahl der Vollgeschosse		
WA1	0,4	0,8	II
WA2	0,6	1,2	II
SO	0,6	1,2	II

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

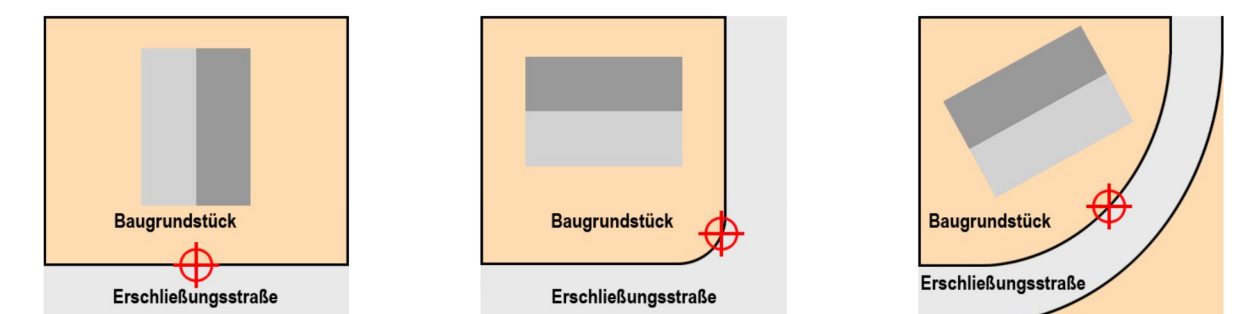
Gebiet	GRZ	GFZ	Z
WA1	0,4	0,8	II
WA2	0,6	1,2	II
SO	0,6	1,2	II

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die zulässige Gebäudehöhe mit maximal **10,5 m** festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die grundstückssseitige Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugs

Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine. Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine und Lüftungsrohre dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäudehöhen dürfen 50 m überschreiten. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze

Stellplätze - im Sinne des § 12 BauNVO - dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6. Immissionschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Empfindliche Nutzungen (Wohn- und Aufenthaltsräume) sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor Schalleinwirkungen zu schützen. Die Fassaden, Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente der Räume mit den empfindlichen Nutzungen sind nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch technische Vorkehrungen am Gebäude bzw. an Gebäudeteilen sind die Aufenthaltswerte für Innengeräuschdruckpegel nach DIN 4109 zu gewährleisten.

Aufenthaltsflächen im Freien wie Balkone, Loggien, Terrassen etc. dürfen nur auf den schallabgewandten Gebäudeseiten angelegt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

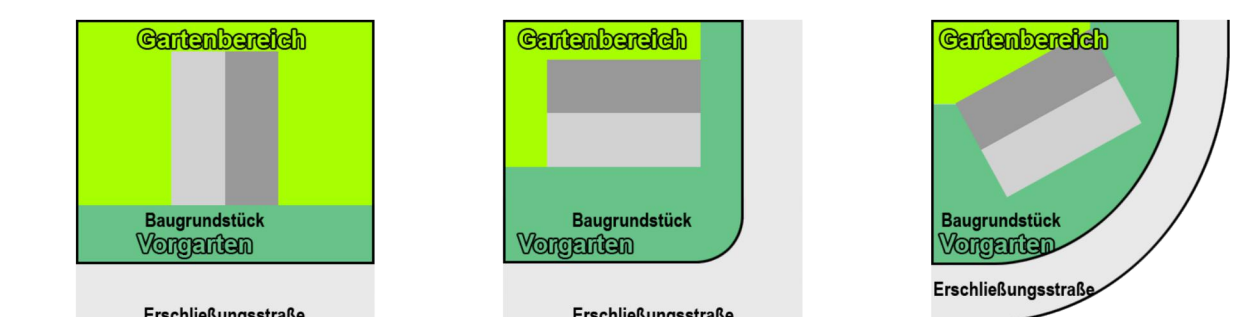
Fassadengestaltung
An Fassaden sind als Farbfläche nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-20) sind unzulässig.

Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform mit Ausnahme der unzulässigen Dachformen Sheaddach, Schmetterlingsdach, Bogendach, Hängedach und allen Varianten des Tonnendachs frei.

2. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind als lebende Hecken, Holzzaune oder massive Mauern auszuführen. Diese Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig.



Darstellung des „Vorgartenbereichs“

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Trepplenterrassen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

4. Abfallbehälter- und Regensammelbehälterplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzusichern. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren, durch eine Eingrünung (Hecken oder Rankgerüst) oder eine Holzverkleidung visuell abzusichern.

Regensammelbehälterplätze sind zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig. Sie sind unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude anzuzubauen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bodenversiegelung
Auf den privaten Grundstücksflächen sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge für Zugwege, Einfahrten, Stell-, Lager-, Spiel- und Arbeitsflächen, z.B. breitfluriges Pflaster, Natur- und Forstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc. zulässig.

Von dieser Festsetzung darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vollständige Versiegelungen unvermeidbar sind.

Kompensationsmaßnahmen

A1 Erweiterung einer Streuobstwiese
Gemarkung Singhofen, Flur 8, Flurstücke 86/1 und 86/2
Ausgangszustand: Fettwiese
Zielzustand: Streuobstwiese
Maßnahme: Die bestehende Streuobstwiese auf dem südlichen Flurstück 85 wird durch eine weitere Obstbaumreihe ergänzt. Dazu sind auf der als A1 dargestellten Fläche insgesamt mind. 15 Wildobstbäume zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Streuobstgehölze sind in Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,60 m, Stammumfang auf 1,00 m Höhe mindestens 10-12 cm, in der ersten Pflanzperiode nach dem Eingriff zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Abgehende Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen. Zu pflanzende Arten sind aus der Streuobst-Sortenempfehlungsliste für RLP¹ zu wählen. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist zu einer artenreichen Fettwiese zu entwickeln. Dazu ist diese durch regelmäßige Mahd (1-2 x/Jahr) zu pflegen, das Mahdgut ist innerhalb von 2 Wochen nach der Mahd abzutransportieren. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Hausbäume
Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Größenordnung oder 2 Bäume 2. Größenordnung heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

¹ Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz, Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum RLP, 2018.

Artenlisten und Pflanzgrößen

Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Artenliste Hausbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (1. Ordn.)
Stieleiche	Quercus robur (1. Ordn.)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1. Ordn.)
Feld-Ahorn	Acer campestre (2. Ordn.)
Feldulme	Ulmus minor (2. Ordn.)
Gewöhnliche Traubeneiche	Prunus padus (2. Ordn.)
Hainbuche	Carpinus betulus (2. Ordn.)
Schwarzerei	Alnus glutinosa (2. Ordn.)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia (2. Ordn.)
Eisbeere	Sorbus torminalis (2. Ordn.)
Mehlbeere	Sorbus aria (2. Ordn.)
Stieleiche	Quercus robur (1. Ordn.)

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

IV. Hinweise

Private Niederschlagswasserbewirtschaftung
Zum Schutz des Wasserhaushaltes, im Sinne des § Abs. 5 Ziff. 7 BauGB, wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Auf den Baugrundstückflächen ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit in ausreichend dimensionierte Mulden und/oder Zisternen zurückzuführen bzw. gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu versickern. Es ist denkbar, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge auf den Baugrundstückflächen zu verwenden. Der Bauherr hat vor Einleitung von Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben (siehe Regelwerk DWA-A 138). Die mögliche Versickerung ist im Anschluss mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gemäß Stellungnahme der SGD Nord ist für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasserhaushaltsanschluss vorzusehen.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden mit Flachdächern unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (<https://www.fll.de/>) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den 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 sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Ergebnisse stellt das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geolgd.lgb.rlp.de> zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Verankerung des Bodens mit starrem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden, getrennt von anderen Bodentarten, vermehrt und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz und Archäologie

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetze Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DschG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 8675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DschG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DschG RLP).

Fossilen

Im Plangebiet ist mit potenziell fossilführenden Gesteinen zu rechnen. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege macht zu Eingriffen in den Boden ist folgende Auflagen:

1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist **über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren**. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DschG vom 20.12.2024 (GVBl. S. 4771), hinzuweisen. Danach ist jeder zutrage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig für den Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 bindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Recherchearbeiten, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Denkmäler

Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsbereich gemäß DschG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalschutzrechtliche Kleinräumliche und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. Alle diese genannten Kleinräumliche und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen. Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil einer noch aus mehreren traditionellen Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefen.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleinräumliche, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsbereich vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesarchäologie und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DschG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstafeln nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrunden nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 06.10.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 15.02.2024 im Mitteilungsblatt der VG (Nr. 7/2024) bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 01.09.2023 beschlossen, am 15.02.2024 im Mitteilungsblatt der VG (Nr. 7/2024) bekannt gemacht und erfolgte vom 26.02.2024 bis 27.03.2024.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.02.2028 durchgeführt.

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 06.10.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 15.02.2024 im Mitteilungsblatt der VG (Nr. 7/2024) bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 01.09.2023 beschlossen, am 15.02.2024 im Mitteilungsblatt der VG (Nr. 7/2024) bekannt gemacht und erfolgte vom 26.02.2024 bis 27.03.2024.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.02.2028 durchgeführt.

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

VERFAHRENSVERMERKE

2. BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 01.09.2023 beschlossen, am 15.02.2024 im Mitteilungsblatt der VG (Nr. 7/2024) bekannt gemacht und erfolgte vom 26.02.2024 bis 27.03.2024.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.02.2028 durchgeführt.

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhofen.....

Singhof