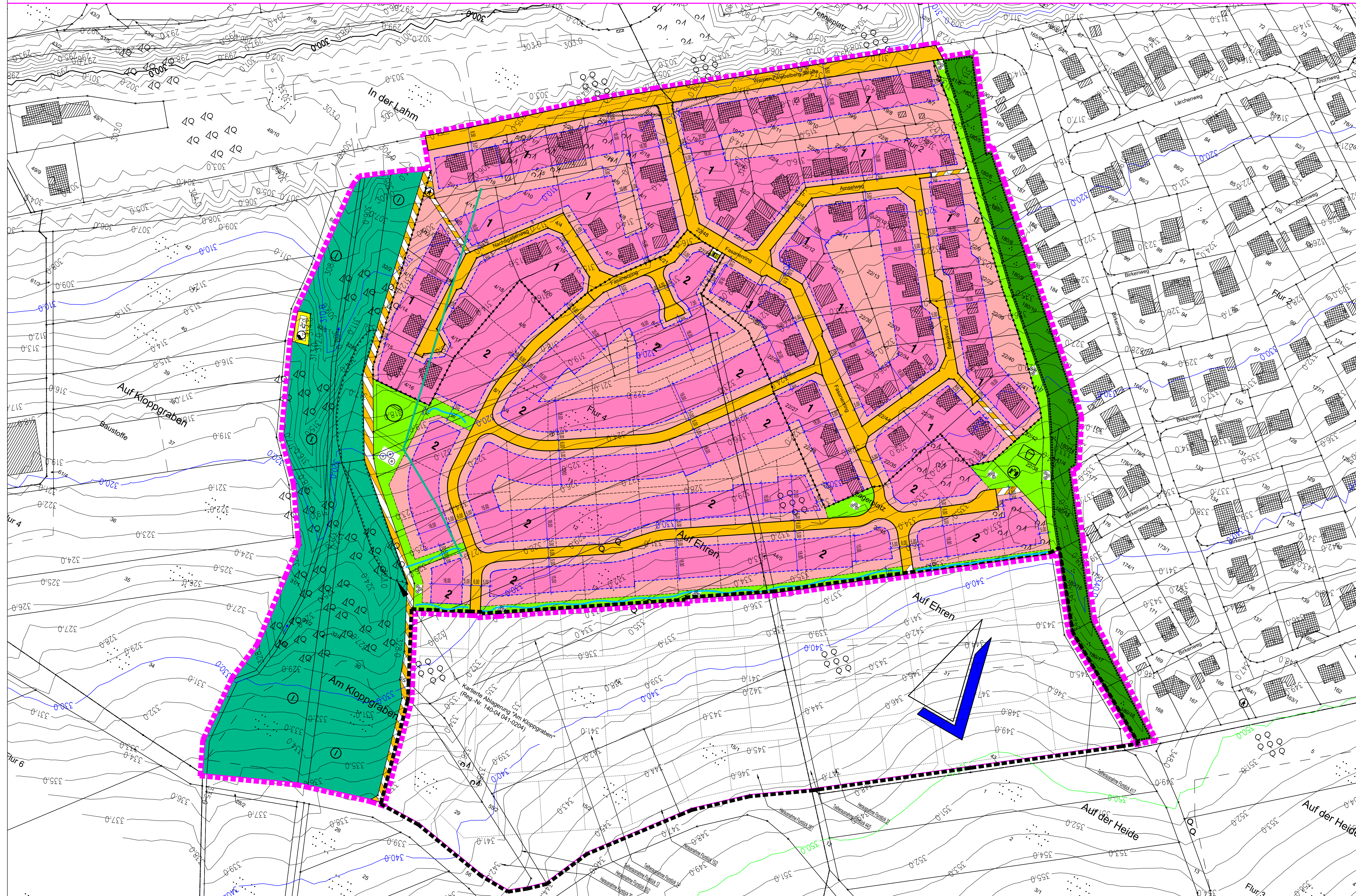


3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKEN" ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"ALLEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen/LBAuO) sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Ordnungsziffer 1:	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Baugesamt	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Grundflächenzahl	0,4	Dachneigung:	0° - 48°
Bauweise	o		

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBAuO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Freisetzung ist freigestellt. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit 6 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 sind nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützwände, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizulassen, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBAuO. Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

1.6 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich Bebauungsplan festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig.
- bei einer Traufhöhe > 4,60 m - 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 9,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“.
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.
Bei beidseitiger Erschließung und für die Grundstücke an den Wendekreisen gilt der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Umlandes Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand; für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut), siehe System-Skizze „Bebauung“.

1.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN - (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

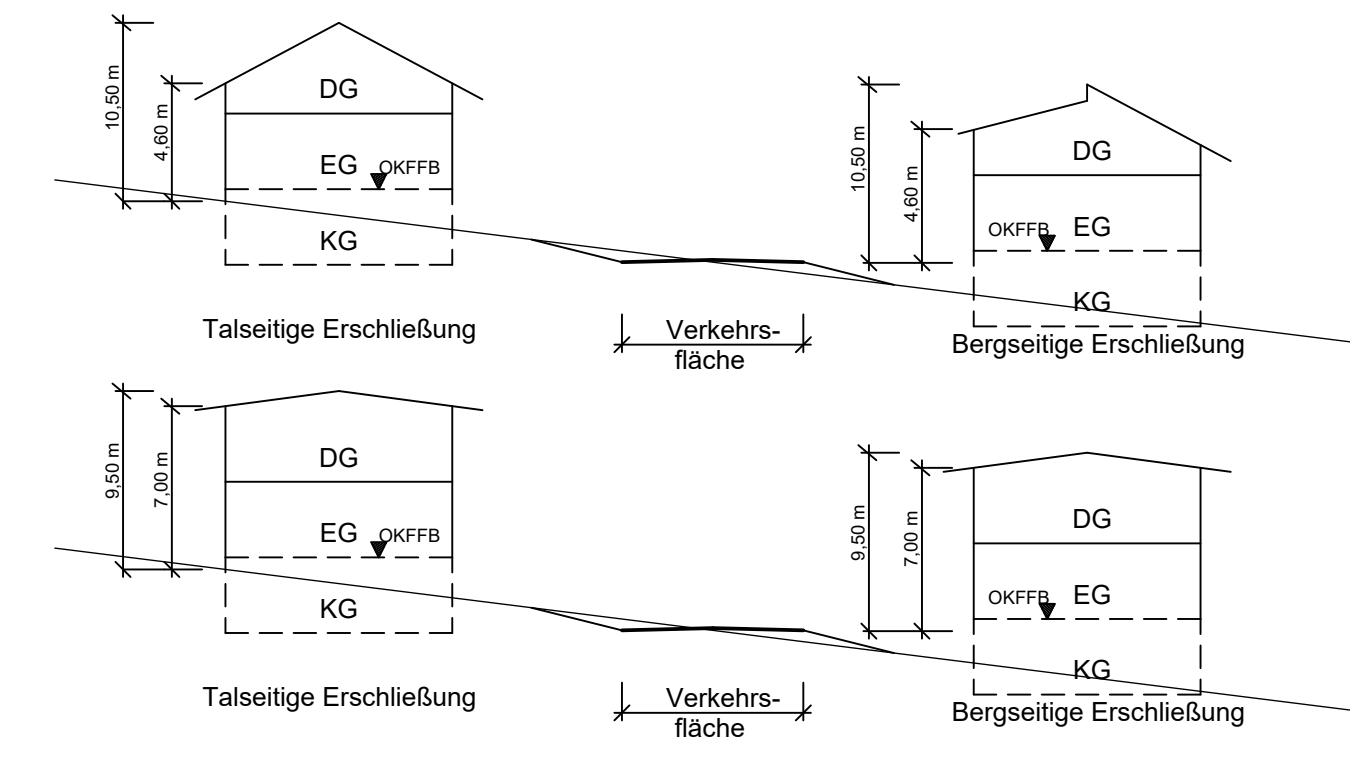
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

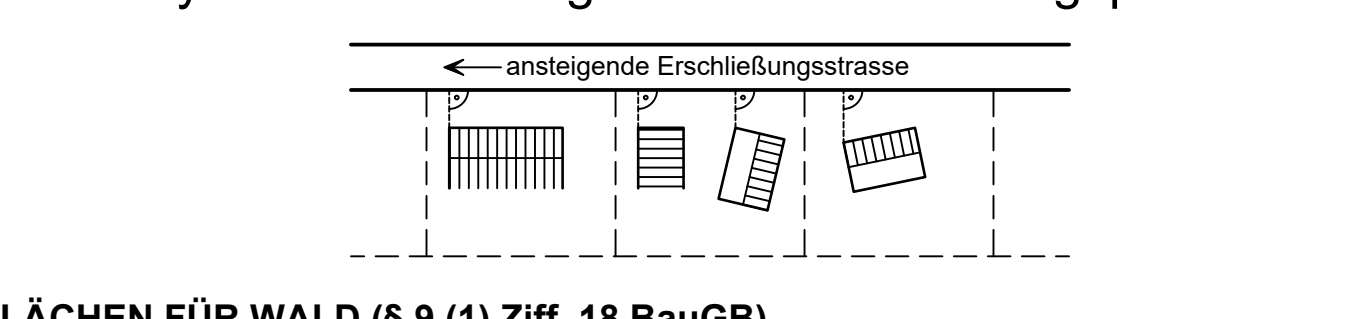
Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Bebauung



Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



1.10 FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 (1) Ziff. 18 BauGB)

Im Bereich 'Am Kloppgraben' werden Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung 'Immissionsschutzpflanzung' festgesetzt, der vorhandene feldgehörtige Bewuchs ist zu erhalten, zu pflegen und im Sinn einer Immissionsschutzpflanzung zu entwickeln. D. h., es darf kein Kahlschlag durchgeführt werden, Arten- und Altersaufbau sollen verschiedenartig bleiben.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBAuO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 3/4 der Gebäudewand der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechend sind: Graue Farbtöne: RAL 7010 (Zeltrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anstrichgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graubluau), 7026 (Granitgrau).

2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBAuO)

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBAuO; v. m. § 9 (4) BauGB).

2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 LBAuO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Gestalterische Stein-, Spilit- und Schottergerate sind je Baugrundstück mit einer Fläche von max. 5,00 m² zulässig.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Begründung öffentlicher Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
In den öffentlichen Grünflächen sind Gehölzgruppen mit jeweils 3 heimischen Laubbäumen und 2 heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Andeckung von Oberboden mit einer Rassenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatmischung Böschung [70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 - Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m² Fr. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der aus der folgenden Artenliste auszuwählen: Feldahorn - Acer campestre, Spitzahorn - Acer platanoides, Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Hainbuche - Carpinus betulus, Hasel - Corylus avellana, Walnus - Juglans regia, Apfel - Malus sylvestris, Birne - Pyrus communis, Traubeneiche - Quercus petraea, Steleiche - Quercus robur, Faulbaum - Rhamnus frangula, Salweide - Salix caprea, Grauweide - Salix cinerea, Eberesche - Sorbus aucuparia, Mehlbeere - Sorbus aria, Winterlinde - Tilia cordata

Private Grünflächen

1. Begründung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind getrennt anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbäum und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Als Sortierung für die Pflanzungen sind mindestens zu verwenden:
Pflanzvermögen: Bäume verpfanzte Heister, Höhe 200 cm; Verpfanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe
Laubbäume: Faid-Ahorn - Acer campestre, Gemeine Birne - Betula pendula, Hainbuche - Carpinus betulus, Eber-Esche - Sorbus aucuparia, Birne - Pyrus communis, Spiering - Sorbus domestica, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Apfel - Malus sylvestris
Sträucher: Eingriffelige Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Hundrose - Rosa canina, Roter Hartweidel - Cornus sanguinea, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Zweigflügeliger Weißdorn - Crataegus laevigata
2. Durchgrünung zwischen den Baugruben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Um zwischen vorhandener Ostseite 'Auf Ehren' und dem restlichen Wohnbereich eine sinnvolle Gliederung/Durchgrünung zu erhalten, ist die Zwischenfläche als private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand festzusetzen. Die standortgemäßen Laubbäume (wie Eiche, Ahorn, Weide u. a.) sind nicht mehr als 100 mm Stammdurchmesser in Brusthöhe zu erhalten. Veränderungen am Gewässerufer dürfen nicht vorgenommen werden.

3.1 Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Verriegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstellen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

4. Hinweis

4.1 DENKMALPFLEGE, 3 WOCHEN VOR DER GENERALREKONSTRUKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION ARCHÄOLOGIE, AUßENLEISTE KOBLENZ, 56077 KOBLENZ, TEL. 0261/8675-3000, WWW.GENERALREKONSTRUKTION.KOBLENZ.NRW.DE, 06131/2016-400 ANZEIGEN.

Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beehren, etwaige zutage kommende archaische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser gemäß der in der Anlage angegebenen Verfahren, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einleiten zu lassen. Eine Verwertung als Brauchwasser ist anzustreben.

ZEICHENERKLÄRUNG

- gemäß Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990
- 1 "Allgemeines Wohngebiet"
 - 1 Ordnungsziffer
 - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - ED Einzel- und Doppelhausbebauung
 - o offene Bauweise
 - Straßenverkehrsfläche
 - Geh- oder Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Von der Bebauung freizuhaltende Fläche Sichtflächen
 - Spielplatz
 - Trafostation
 - Altanlagen, Umgrenzung von Flächen mit kartierten Altanlagen
 - öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
 - Flächen für Wald Zweckbestimmung: Immissionsschutzpflanzung ①
 - Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser)
 - Zweckbestimmung Wasserversorgung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Teilerhebung von Flurstücken durch 3. Änderung des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Darstellungen
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - empfohlene Grundstücksgrenzen
 - Flurgrenze
 - Baugrenze
 - Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
 - Darstellung möglicher Erweiterungsoptionen

VERFAHRENSVERMERKE

- ### 1. Aufstellungsbeschluss
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gemünden hat am 21.11.2019 gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.
- ### 2. Beteiligungsverfahren
- a) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ wurde am 21.11.2019 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gemünden gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 30.04.2020 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.05.2020 bis einschließlich 10.06.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2020 mit einer Frist bis zum 10.06.2020. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Gemünden vom 18.09.2020.
b) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ wurde am 18.09.2020 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gemünden gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 26.01.2021 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.02.2021 bis einschließlich 08.03.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.01.2021 mit einer Frist bis zum 08.03.2021. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Gemünden vom 06.05.2021.
- ### 3. Satzungsbeschluss
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ wurde am 06.05.2021 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gemünden gemäß § 24 GemO und § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- ### 4. Ausfertigung
- Es wird beschiedigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planfestsetzungsverfahrens war, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Gemünden übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensregeln eingehalten wurden.
- ### 5. Bekanntmachung, Inkrafttreten
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ als Satzung ist am 06.05.2021 gemäß § 10 Absatz 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunardück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ am 06.05.2021 in Kraft getreten.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugesamt	Ordnungsziffer 1:		Ordnungsziffer 2:		
	WA	Zahl der Vollgeschosse II	WA	Zahl der Vollgeschosse II	
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl 0,8	Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl 0,8
Bauweise	o	Dachneigung 0° - 48°	Bauweise	o	Dachneigung 0° - 48°

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 305), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 287)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 293), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 287), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 293), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmer Straße 18, Tel. 06765/96033, 4034, Fax 4039

Ortsgemeinde Gemünden
Nachhallenweg 5
55490 Gemünden
Tel. 06765/525, Fax 06765/960338

Blatt Nr.:	1.0
Plangröße:	1,00 m
CD-Name:	(2269)
Lageplan	
Maßstab:	1 : 1000

Datum	bearb.	gez.	grz.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
10.10.2020	KJ	KJ	KJ		Änderungen nach dem Beteiligungsverfahren § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	

Blatt Nr.: 1.0
Plangröße: 1,00 m
CD-Name: (2269)
Lageplan
Maßstab: 1 : 1000

1154
K. Jakoby