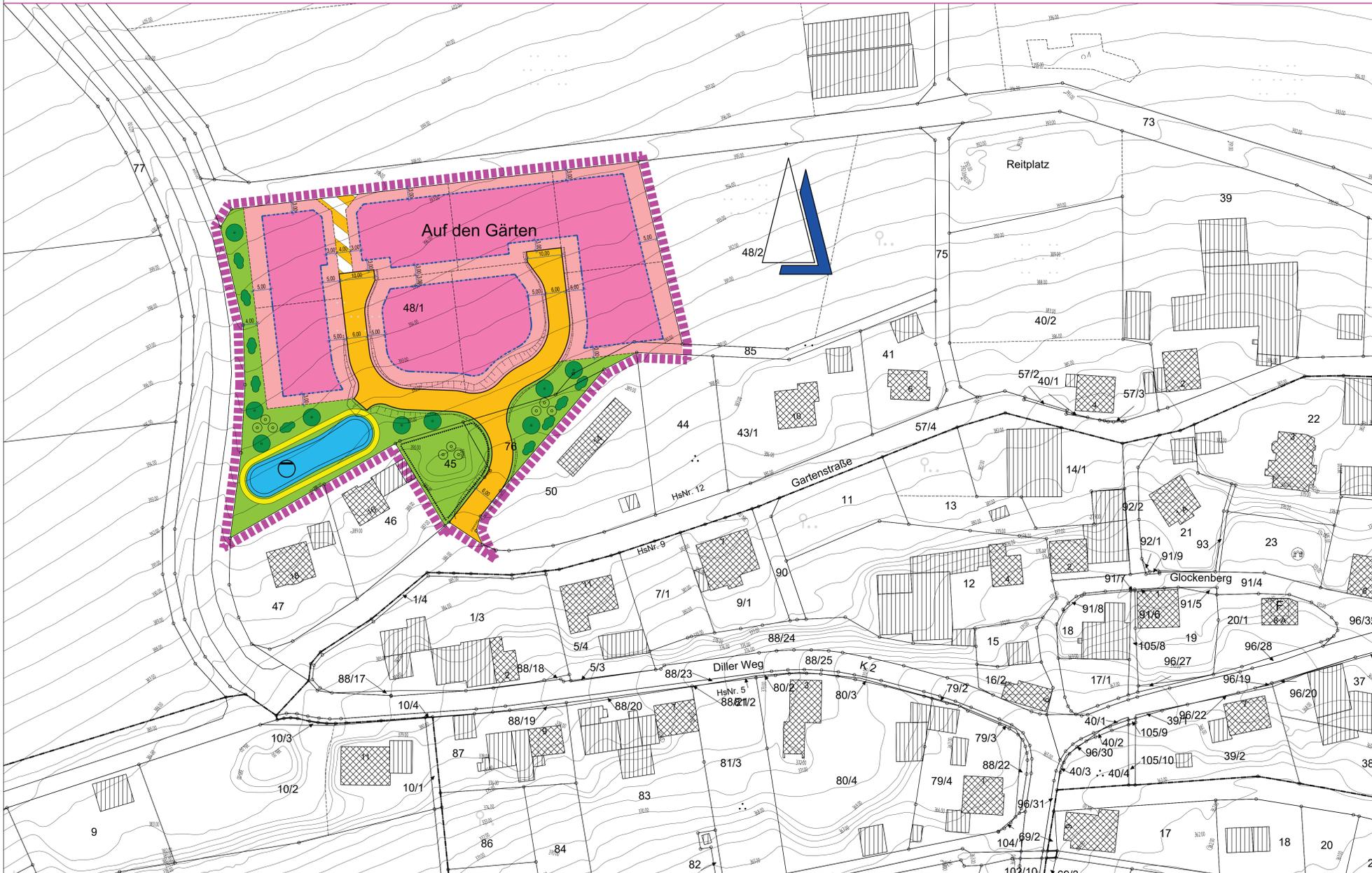


BEBAUUNGSPLAN "AUF DEN GÄRTEN 2" ORTSGEMEINDE SOHRSCIED



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

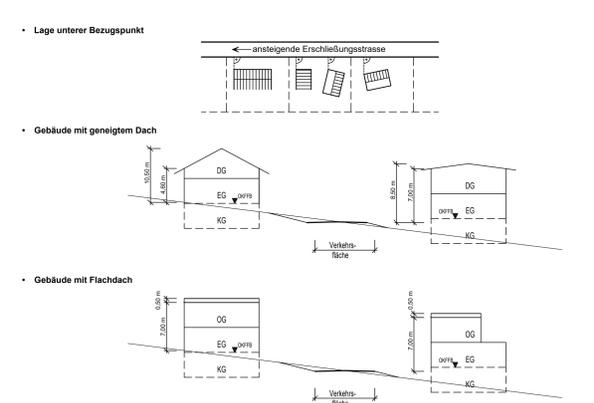
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBAuO handelt und die Geschosshäufigkeit nicht überschritten wird.
- 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 Firstrichtung ist festgelegt.
- ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNHEI TEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).
- REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSF LÄCHE (§ 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 zugelassen. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.
- 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 freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBAuO.
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

- Zulässige Höhen baulicher Anlage:**
Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:
 - Traufhöhe: maximal 7,00 m
 - Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
 - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach):
 - maximal 8,50 m, soweit die Traufhöhe zwischen 4,60 m bis 7,00 m liegt
 - maximal 10,50 m, soweit die Traufhöhe maximal 4,00 m erreicht
 - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): maximal 7,00 m
 - die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Abtku maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

- Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):**
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:
 - unterer Bezugspunkt:
 - bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus, siehe System-Skizze „Lage unterer Bezugspunkt“); bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend;
 - talseitige Erschließung: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Umlandes
 - oberer Bezugspunkt:
 - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
 - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First
 - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

TEXTFESTSETZUNGEN

1.7.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:
In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:



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

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig. Dies gilt nicht für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen.

1.9 FLÄCHEN DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPER S (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrstrassen erforderlichen Böschungen, der Rückenbeton der abgrenzenden Bordanlage und die grundstückseitigen Überstände von Leuchtfundamenten sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen. Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.
Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:
Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachneigung der Wintergärten.
Größtflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solar-energiegewinnung, unzulässig.
- ANZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBAuO)**
Für jede Wohninheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.
- GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBAuO)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stellplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Gestalterische Stein-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.
Fußwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche (Befestigung z.B. mit Rasenkammernsteinen, Schotterrasen, Spurwege oder im Sandbett verlegtem Plaster mit einem Mindestfügeanteil von 30%) zu versehen.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespezifischen Festsetzungen des Umweltberichts, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:
- Öffentliche Grünflächen:**
- Begrünung öffentlicher Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Hierzu sollen die Flächen mit einer Regioassalmischung (z. B. mit der Regioassalmischung Feldraine und Säume, 10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen, HK 7 / UG 7 - Rheinisches Bergland der Fa. Saaten Zeller) eingesät werden. Nach der Etablierung der Erntesät sind die Flächen durch 2 malige jährliche Mahd zu pflegen, wobei der erste Mähtermin nicht vor Mitte Juni erfolgen sollte. Das Mahgut soll stets von der Fläche abtransportiert werden. Die Düngung der Flächen ist nicht erlaubt. Des Weiteren soll je 200 m² öffentlicher Grünfläche eine Gehölzgruppe aus 3 heimischen Laubbäumen und 2 heimischen Sträuchern angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:
Feldahorn - Acer campestris; Gemeine Birke - Betula pendula; Hainbuche - Carpinus betulus; Eber-Esche - Sorbus aucuparia; Holz-Birne - Pyrus communis; Speierling - Sorbus domestica; Vogel-Kirsche - Prunus avium; Wild-Äpfel - Malus sylvestris
Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna; Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus; Hasel - Corylus avellana; Hundrose - Rosa canina; Roter Hartriegel - Cornus sanguinea; Schlehe - Prunus spinosa; Schwarzer Holunder - Sambucus nigra; Zweigelfeliger Weißdorn - Crataegus laevigata.
- Private Grünflächen**
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum 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. Pflanzverwendung: Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm; Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe
Laubbäume: Feld-Ahorn - Acer campestris; Gemeine Birke - Betula pendula; Hainbuche - Carpinus betulus; Eber-Esche - Sorbus aucuparia; Holz-Birne - Pyrus communis; Speierling - Sorbus domestica; Vogel-Kirsche - Prunus avium; Wild-Äpfel - Malus sylvestris
Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna; Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus; Hasel - Corylus avellana; Hundrose - Rosa canina; Roter Hartriegel - Cornus sanguinea; Schlehe - Prunus spinosa; Schwarzer Holunder - Sambucus nigra; Zweigelfeliger Weißdorn - Crataegus laevigata.

4. HINWEISE

- DENKMALPFLEGE -SCHUTZ**
Der Baubereich oder Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichtliche, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzumelden. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen, etwaige zuzugewinnende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.
- NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
Anfallendes Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, 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 entlassen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben. Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungsanordnung der VG Kirchberg vom 11.10.2018 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgelegt (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 3) sind im Zuge der Objektplanung zu beachten.
- DRAINAGEN**
Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- "Allgemeines Wohngebiet" (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- Geschossflächenzahl GFZ
- Grundflächenzahl GRZ
- Zahl der Vollgeschosse
- Einzelhausbebauung
- offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser) (Verkehrsmittel § 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserentsorgung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Abfaltungen § 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzungen, Nutzungsgeplantes und Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und zur Verschönerung des Landschafts § 9 (1) Ziff. 15, 20, 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

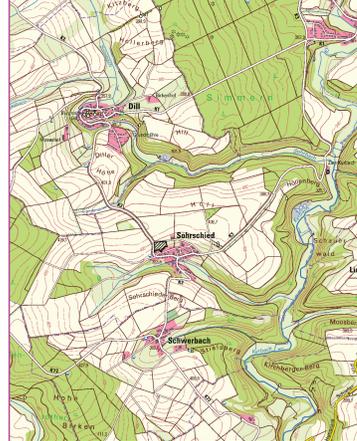
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Sohrschied hat am 30.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Gärten 2“ gefasst.
55487 Sohrschied, den _____ (Siegel) _____ (Sonja Pender) Ortsbürgermeisterin
- Beteiligungsverfahren**
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf den Gärten 2“ wurde am 24.04.2024 vom Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Sohrschied gebilligt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.2024 mit einer Frist bis zum xx.xx.2024.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsbürgermeisters der Ortsgemeinde Sohrschied vom xx.xx.2024.
55487 Sohrschied, den _____ (Siegel) _____ (Sonja Pender) Ortsbürgermeisterin
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan „Auf den Gärten 2“ wurde am _____ vom Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Sohrschied gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
55487 Sohrschied, den _____ (Siegel) _____ (Sonja Pender) Ortsbürgermeisterin
- Ausfertigung**
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf den Gärten 2“ mit dem Willen des Ortsbürgermeisters der Ortsgemeinde Sohrschied übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
55487 Sohrschied, den _____ (Siegel) _____ (Sonja Pender) Ortsbürgermeisterin
- Bekanntmachung, Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes „Auf den Gärten 2“ als Satzung ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Auf den Gärten 2“ am _____ in Kraft getreten.
55487 Sohrschied, den _____ (Siegel) _____ (Sonja Pender) Ortsbürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planaufhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I Seite 2240)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 403)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. Seite 413)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. Seite 133)

ÜBERSICHT



NUTZUNGSCHABLONE

Baugeteil	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3		0,6
Bauweise	o	E	0° - 45°

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Berater Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerer Straße 18, Tel. 06763/4033-4034, Fax 4039

Datum	Zustimmung	Zeichen
bearbeitet 22.04.2024	KJ	
gezeichnet 22.04.2024	KJ	
geprüft 22.04.2024	KJ	

Ortsgemeinde Sohrschied
Gartenstraße 6
55487 Sohrschied
Tel. 06763/5589905

BauNr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (WP)95E
Lageplan
Maßstab: 1:500

Entwurf
15.08.2024