

Ortsgemeinde Sarmersbach

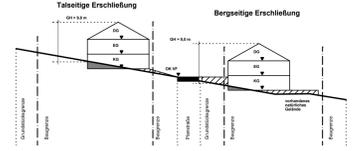
Bebauungsplan "Am Berg - 2. Erweiterung"



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8	
Gebäudehöhe als Höchstmaß	GH 9,00 m	0	Bauweise

Systemskizze



Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)
 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

7. Landschaftspflegerische Festsetzungen
 7.1. Allgemeine Festsetzung
 Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schießlich Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:
 - Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
 - Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
 - Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen 100 - 125 cm hoch

Bei dem im Rahmen der gründerischen Vorhaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzanzahl aus dem in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtzahl angeplanzter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntnadeliger oder panischerter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubbolzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "D" empfohlen. Für die Begründung von Fassaden werden die in Liste "F" enthaltenden Schilf- und Kletterpflanzen empfohlen.

7.2. Festsetzung über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet
 7.2.1. Entwicklung einer artenreichen Glattfaherwiese (Maßnahme M1)
 Dies soll auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen passieren sowie auf einer externen Fläche. Eine entsprechende externe Fläche konnte bisher nicht gefunden werden und muss im weiteren Verfahren in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.
 Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Eintauch-Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Eintauch-Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glattfaherwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glattfaherwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung).
- Mahd: Ein- bis zweischichtige Mahd (Abstand zwischen den Schritten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06. Schnitthöhe mind. 7 cm, wenn durch die Schafe nicht genug abgegrasen wird. Mahd wenn möglich mit modernem Balkenmäher
- Beweidung: extensive Beweidung durch Schafe ist möglich, sobald die Wiese genügend angewachsen ist
- Kein Mulchen
- Keine Düngung
- Pflege: Striegelein mit Wiesenegge oder Wiesenstriegelein im Frühjahr

Umsetzungszentrum der Maßnahmen
 a) M1 und M2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode
 7.2.2. Mindestdurchgründung privater Flächen (Maßnahme 2)
 Je 200 qm überschrittener privater Grundstücksflächen sind mindestens
 - 1 Baum I. Ordnung gem. Liste "A" oder
 - 1 Baum II. Ordnung gem. Liste "B" oder
 - 2 Obstbäume gem. Liste "E" und jeweils zusätzlich
 - 5 Sträucher gem. Liste "C"

zu pflanzen. Dabei sollen auf rückwärtigen Grundbereichen vorrangig hochstämmige Streuobstbäume der Liste "E" verwendet werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2.3. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Maßnahme 3)
 Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wasserdurchlässige Decke, HGT-Decke (hydrophil gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

Textfestsetzungen

8. Hinweis
 8.1 Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet (Hinweis 1)
 Versickerung des Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Dazu sollen primär Rasenflächen u.a. als Fläche Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzonen versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undichtem/undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswasser über Röhren, Kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.
 Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf enthalten über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breittäglich abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergehen werden.

Anlage: Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Laubbäume/Sträucher	Heckensträucher
Acer pseudoplatanus	Begonien	Prunus avium
Acer platanoides	Spitzahorn	Salix caprea
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus aucuparia
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus torminalis
Tilia platyphylloides	Sommerlinde	Juglans regia
Fraxinus excelsior	Eiche	Prunus padus
Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	Populus tremula	Zitterpappel
Acer campestre	Feldahorn	Liste „F“ - Schilf- und Kletterpflanzen
Carpinus betulus	Hainbuche	Clematis l. A.
Juglans regia	Walnussbaum	Fabaria acutifolia
Liste „C“ - Sträucher	Heckenrose	Hedera helix
Cornus sanguinea	Blutdorn	Hydrangea petiolaris
Corylus avellana	Heser	Lonicera l. A.
Crataegus monogyna	Wildrose	Rosa canina
Euconymus europaeus	Pflaumbäume	Rhamnus catharticus
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Parthenocissus l. A.
Rosa canina	Hundrose	Vitis rotundifolia
Rosa tomosioides	Filzrose	Vitis rotundifolia
Salix caprea	Waldweide	Salix caprea
Salix purpurea	Purpurweide	Viburnum opulus
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)
Liste „D“ - Heckenpflanzen	Acer campestre	Feldahorn
Berberis l. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	Viburnum opulus
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas
Cornus sanguinea	Blutdorn	Crataegus monogyna
Liste „E“ - Streuobst	Apfelsorten	Goldspranzen
Baumröschen	Grafenröschen	Zurckalmgros Renette
Blaubeeren	Sämling	Jakob Fischer
Bohnapfel	Jakob Leibel	Birnensorten
Booskoop	Kaiser Wilhelm	Alexander Lucas
Darlinger Kantapfel	Winterrambour	Clapps Lebling

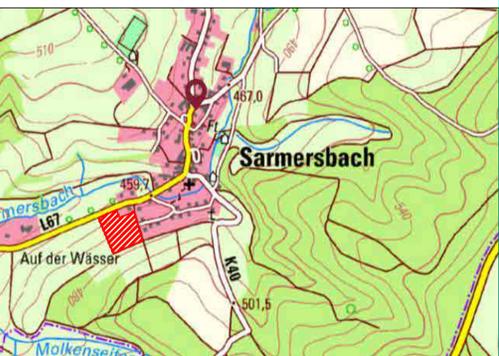
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO
1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO
 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88)
- Bundesfermaßengesetz (FStVG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesdenkschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2588, 2716)
- Landesdenkschutzgesetz (LDSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Gesetz geändert durch Art. 13 G v. 22.12.2023 i Nr. 405 geändert worden ist

Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Sarmersbach Bebauungsplan "Am Berg - 2. Erweiterung"	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Sarmersbach	Projektnr.: 01-826
Phase: Vorentwurf	Stand: Januar 2024
Bearbeitet: Rolf Weber Yannik Weber	Maßstab: 1:500

WeSt
 Stadtplaner GmbH
 Waldstrasse 14
 56766 Ulmen
 Tel.: 02676/951910
 Fax: 02676/951911

Verfahrensvermerke

Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sarmersbach hat in seiner Sitzung vom ...2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Berg – 2. Erweiterung“ vom Grundsatz her beschlossen. Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat gebilligt.	Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ...2023, die Bekanntmachung im Mittelungsblatt am ...2023 und die Bekanntmachung im Internet am ...2023, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich ...2023 gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatsitzung vom ...2023 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ...2023 bis einschließlich ...2023 z u jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mittelungsblatt am ...2023 und im Internet am ...2023 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sarmersbach beschloss am ...2023 den Bebauungsplan „Am Berg – 2. Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung. Sarmersbach, den ...2023
Sarmersbach, den ...2023 (Dieter Treis) Ortsbürgermeister	Sarmersbach, den ...2023 (Dieter Treis) Ortsbürgermeister	Sarmersbach, den ...2023 (Dieter Treis) Ortsbürgermeister	Sarmersbach, den ...2023 (Dieter Treis) Ortsbürgermeister
Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Sarmersbach überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet. Satzung. Sarmersbach, den ...2023 (Dieter Treis) Ortsbürgermeister	Bekanntmachung/In-Kraft-Treten Der Bebauungsplan „Am Berg – 2. Erweiterung“ ist am ...2023 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich. Sarmersbach, den ...2023 (Dieter Treis) Ortsbürgermeister	Planunterlagen Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2023. Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Sarmersbach, den ...2023	

Legende

Art der baulichen Nutzung
 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
 §4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
 unterirdisch

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
 §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
 Regenrückhaltebecken

Verkehrsflächen
 §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
 §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
 §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Sonstige Planzeichen
 §9 Abs.7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans