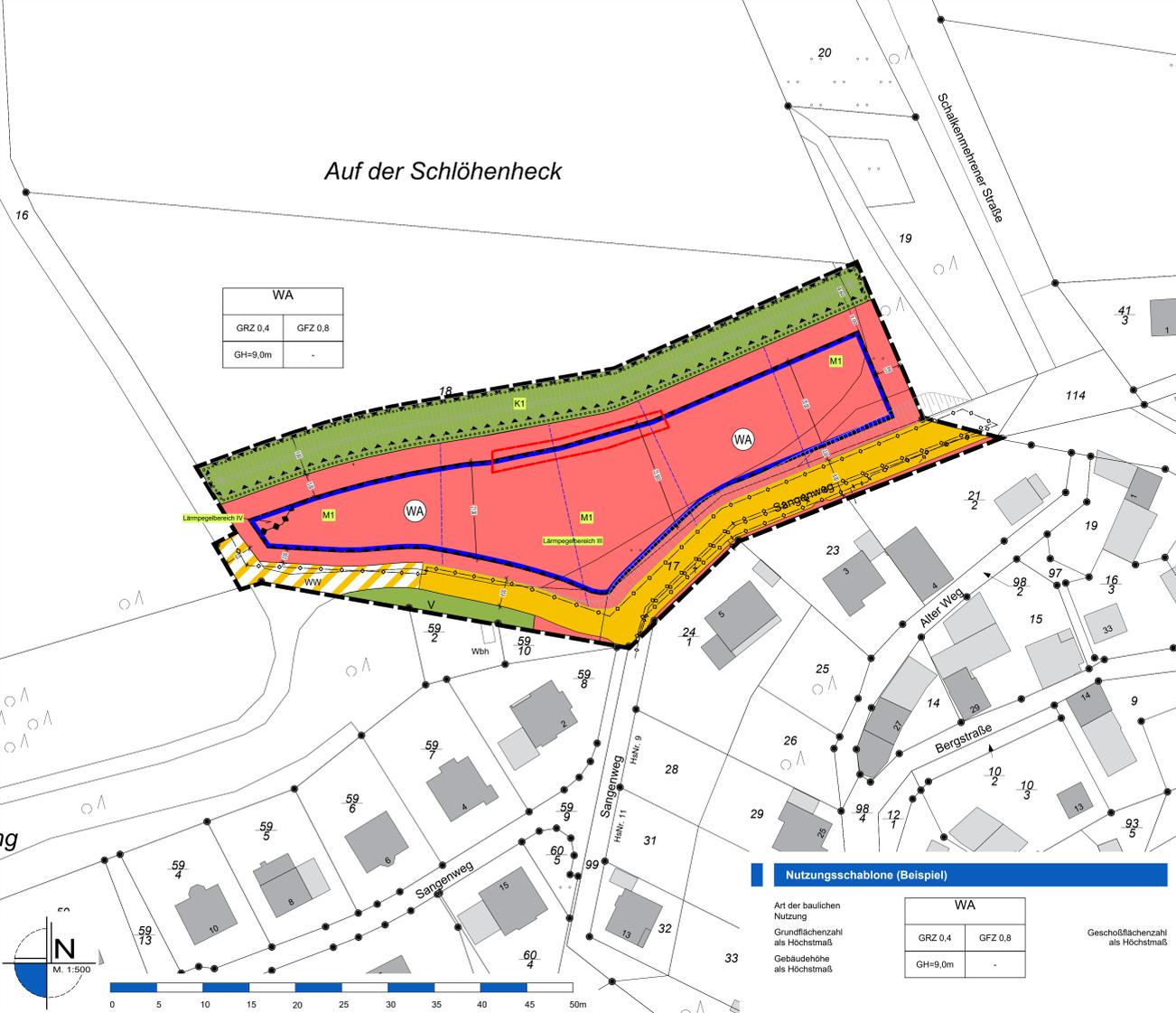


Ortsgemeinde Udler

Bebauungsplan "Auf der Schlöhenheck"



Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, §§ 1 bis 11 BauNBVO
§ 4 BauNBVO

- WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, §§ 22 und 23 BauNBVO

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- WW Wirtschaftsweg

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

- Grünflächen öffentlich

Flächen für Aufschüttung und Abragungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauNB

- Flächen für Aufschüttungen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauNB)
- Sonstige Planzeichen
- Sonstige Darstellungen

Systemskizze

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNB)
- Nutzungsbeschränkung oder Verkehrlinien zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bemaßung
- Gebäude laut Kataster
- Kennzeichnung der Änderung für die erneute Offenlage

Textfestsetzungen

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)
Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) und „Fußweg“ (FW) festgesetzt. Im Bebauungsplan sind Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt (vgl. entsprechendes Planzeichen).

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNB)
Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumeigenschaft im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räumen sind ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzusetzen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Halbsatz 2 BauNB
Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohngebäude), insbesondere zur Nachtzeit in Höhe von 40 dB(A), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

B. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauNB i.V.m. § 88 (6) LBAU)

1. Zahl der Stellplätze und Garagen
Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
Im Bebauungsplan werden Flächen für die Bindung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine festgesetzte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenmaße sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden 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
- Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtanzahl an den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen. Pflanzlisten siehe Begründung.

2. Öffentliche Grünflächen
Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche ist durch Planschrieb im Plan festzusetzen. Für die öffentlichen Grünfläche wird folgende Zweckbestimmung festgesetzt:

- „Lärmschutzwall“ (LW)
- Für die öffentlichen Grünfläche wird folgende Zweckbestimmung festgesetzt: „Verkehrsrgrün“ (V).

Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme M 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNB)
Je 200 m überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche 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. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pflanzliste siehe Anhang der Begründung.

Kompensationsmaßnahmen (K)
Maßnahme 1 (K1): Anpflanzung einer Strauchhecke aus autochthonen Arten
Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung ist die Anpflanzung einer Strauchhecke aus autochthonen Arten festgesetzt.

Es sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Es sind heimische Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch, zu verwenden sind.
- Die Pflanzung ist als „Gleichschenkiger Dreieckverband“ auszuführen: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücken“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m daraus ergeben sich eine Pflanzung von ca. 30 Sträuchern pro Heckenstreifen. (Beachtung des Nachbarcharfsrechts von Rheinland-Pfalz)
- Die festgesetzte randliche Eingrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen
- Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind nur bis auf eine Höhe von 2 Meter ab Bodenoberkante innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober - Ende Februar) zulässig.
- Im Folgenden wird eine Auswahl von heimischen Pflanzen für die Heckenstreifen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.
- Prunus spinosa – Schlehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
- Cornus monogyna – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Cornus mas – Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Corylus avellana – Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Carpinus betulus – Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Textfestsetzungen

Maßnahme 2 (K2): Entwicklung einer artenreichen Glattfaherwiese
Die Entwicklung einer artenreichen Glattfaherwiese wird der nördliche Teil des Flurstückes 37 der Flur 53 im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes herangezogen.

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von Vahle (2015) und Biedermann & Werking-Radtke (2008):

- Einsatz: im ersten Schritt sollte eine Einsatz mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glattfaherwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Keimarten 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).
- Die Fläche ist mit einem Zaun oder ähnlichem klar ab der Parzelle abzugrenzen
- Mahd: Ein- bis zweischürige 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: Striegeln mit Wiesenege oder Wiesenstriegel im Frühjahr

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen
a) K1 + K2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

Hinweise Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Verzicht auf Nachbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V4 Beschränkung der bedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V5 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenmaße
- V7 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V8 Ordnungsgemäß und Vergütung zu schadengefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V10 Baustopp bei Auffreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauNB)
Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 l/m² versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuführen. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an die öffentlichen Niederschlagswasserbewirtschaftungs-einrichtungen anzuschließen.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien
Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)
Gemäß § 202 BauNB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwindung und Vergudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthält die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV), die DIN 19371, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umwelprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fieldmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX-InfoInformationsblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-pflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterführung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekommunikations-unternehmens ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV) 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 Planinhalts (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. 0231 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LSHG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (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 (GVBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 v. 4.12.2023 Nr. 344.
- Landesbaurordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswassergesetz (LWVG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- 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), zuletzt geändert durch Art. 1 v. 5.2.2024 Nr. 33.

jeweils in der zuletzt getendten Fassung.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss Die Ortsgemeinde Udler hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Schlöhenheck“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachkommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Udler hat am _____ den Bebauungsplan „Auf der Schlöhenheck“ gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Udler, den _____ Markus Schumacher, Ortsbürgermeister
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Udler sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verwaltungsabteilung _____ D a u n von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung RECHTSVERBINDLICH Udler, den _____ Markus Schumacher, Ortsbürgermeister
Udler, den _____ Markus Schumacher, Ortsbürgermeister	Udler, den _____ Markus Schumacher, Ortsbürgermeister	Udler, den _____ Markus Schumacher, Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerk	Textfestsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNBVO) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNBVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind: <ol style="list-style-type: none">Wohngebäude,die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind: <ol style="list-style-type: none">Anlagen für kirchliche und kulturelle ZweckeSchank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,Betriebe des Beherbergungsgewerbes,Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.Anlagen für Verwaltungen,Gartenbaubetriebe,Tankstellen.	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNBVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNBVO, die Geschöfflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNBVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNBVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNBVO festgesetzt. Grundflächenzahl (GRZ) / Geschöfflächenzahl (GFZ) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschöfflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt. Höhe baulicher Anlagen 0,0 m maximale Höhe baulicher Anlagen über dem höchsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche. Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit: - einseitigen Pultdächern, - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15° - Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNB i.V.m. § 23 (3) BauNBVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNBVO bestimmt.	4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNB) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.
5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNB i.V.m. § 22 BauNBVO) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB i.V.m. § 22 BauNBVO) Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNBVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.	6. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNBVO) Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderecke einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garageneinfahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Juli 2022.
Die Plangunderlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

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

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Projekt

Ortsgemeinde Udler
Bebauungsplan "Auf der Schlöhenheck"

Entwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Udler	Projektnr.: 01-818
Phase: Entwurf	Stand: Dezember 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

	Waldstrasse 14 56766 Ulmen	Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111
--	-------------------------------	--

HB = 745 / 1250 (0,96m) Alplian 2024