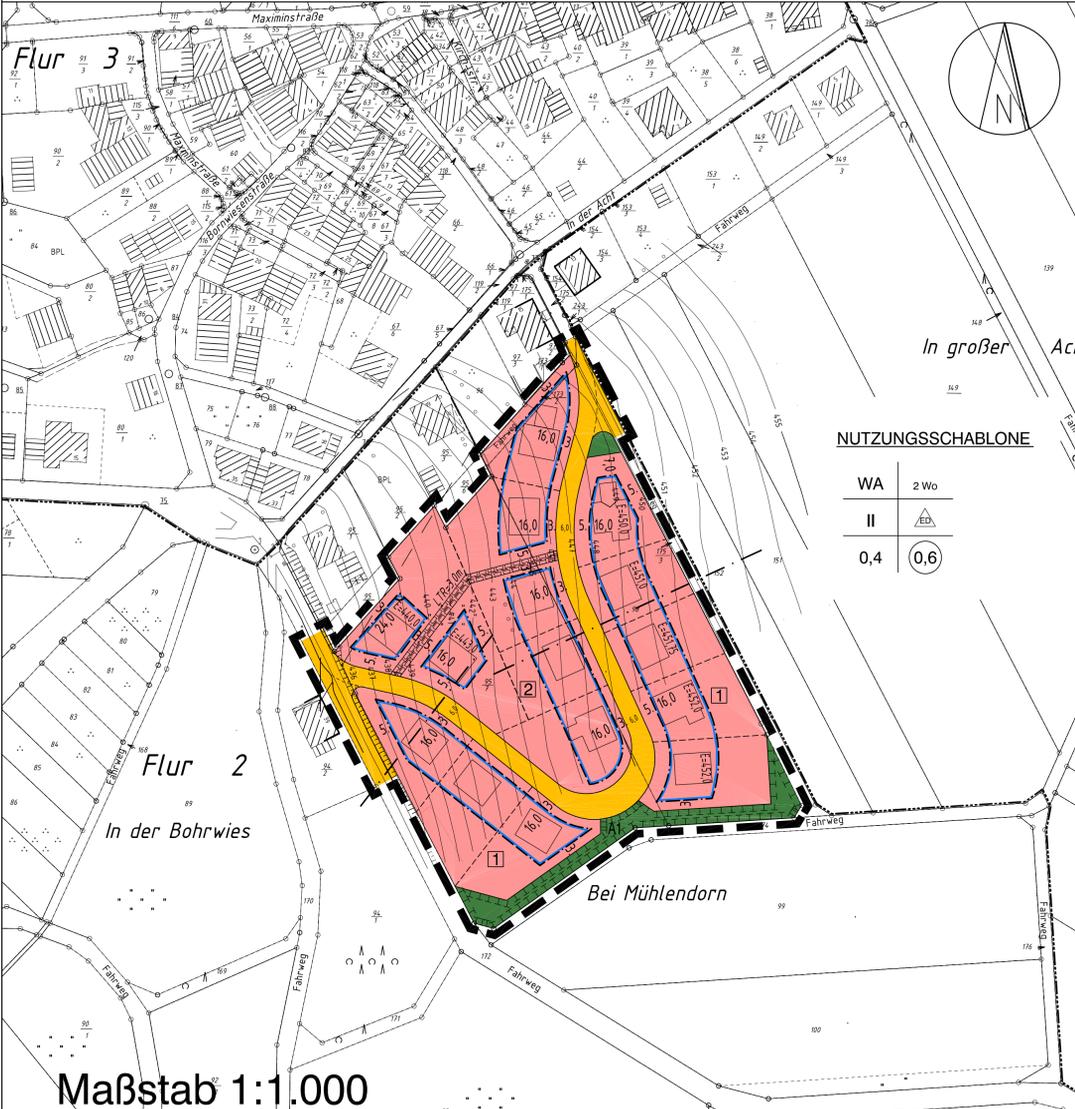


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SCHÖNBERG

Teilgebiet "Bei Mühlendorn"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. **WA 2 Wo**
- Maß der baulichen Nutzung**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe
II FH max TH max
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|----------------------------|----------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | GESCHOSS-FLÄCHENZAHL |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | |
- Bereichsbezeichnung für Schemaschnitte, s. Übersichtskarte
A B
- Bauweise, Baugrenzen**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen)
Bereichsbezeichnung für Ausgleichsmaßnahmen, s. Textfestsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
Luftungsrecht zugunsten der VG-Werke
Bebauungsvorschlag (H)
- Bestandsangaben**
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rindl-Platz.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Dächer
- 1.1 Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°, bei Puttdächern und versetzten Puttdächern von 10° bis 25° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
- 1.4 Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO auschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glasierten Platten sowie als Zirkeldeckung zulässig. Kombinationen mit Glas sowie Ausnahmen (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrüntem Dachern sind zulässig.
2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
3. Je Wohnheit sind gem. § 88(1), Nr. 3 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
4. Stützmauern sind gem. § 88(6) bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte bzw. natursteinverblendete Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 0,5 m zulässig. Böschungen und Anschließungen sind in wechselseitigen Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Ab einem Höhenunterschied von mehr als 1,50 m sind mind. 0,50 m breite, ebene Erterterrassen anzulegen.
Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. §§(1)15, 20 und 25 BauGB

- Ausgleichsmaßnahme A 1** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind 8 Stk hochstämmige Laubbäume und 175 Stk Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen, auf Dauer freiwachsend zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
Als Arten können z.B. genommen werden:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), *Eberesche (Sorbus aucuparia)*, *Esche (Fraxinus excelsior)*, *Feldahorn (Acer campestre)*, *Mehlbere (Sorbus aria)*, *Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16)*, *Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)*, *Hartnagel (Cornus sanguinea)*, *Hasel (Corylus avellana)*, *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*, *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)* (3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200)
- Ausgleichsmaßnahme A 3** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
- Im Planbereich ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen pro angefangene 10 m Grenze alternativ:
• je 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum in Reihen oder
• je 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher als geschlossene Hecken anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- Im Planbereich ist die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen in Obstbäume anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Dabei ist mind. ein Baum entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.
- Der Anteil der Ziergehölze darf max. 20 % des Gesamtartenanteiles betragen. Als Arten können z.B. genommen werden:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), *Eberesche (Sorbus aucuparia)*, *Esche (Fraxinus excelsior)*, *Feldahorn (Acer campestre)*, *Mehlbere (Sorbus aria)*, *Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)*, *Speierling (Sorbus domestica)*, *Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Zierlaubbaume: Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16)*
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), *Hartnagel (Cornus sanguinea)*, *Hasel (Corylus avellana)*, *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*, *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*, *Wildrosen (Rosa spec.)* oder *Zierlaubsträucher (3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200)*
- Gehölzreihung** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
Die auf den Baugrundstücken und im Straßenbereich vorhandenen hochstämmigen Obst- und Laubbäume sind – soweit dies bautechnisch möglich ist – zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen. Die aus bautechnischen Gründen zu fallenden Bäume sind vor der Rodung vom Bauherren / Grundstückseigentümer - unter Zuhilfenahme einer fachkundigen Person - auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen muss mit der Fällung bis zum Ende der Brut- bzw. Quartzeit gewartet werden.
Bei bautechnischem oder natürlichem Verlust sind die Gehölze artgleich und 2-fach auf dem Grundstück zu ersetzen.
- Gehölzverwendung** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)
Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.
- Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien zu befestigen (z.B. Dränflügelpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke).

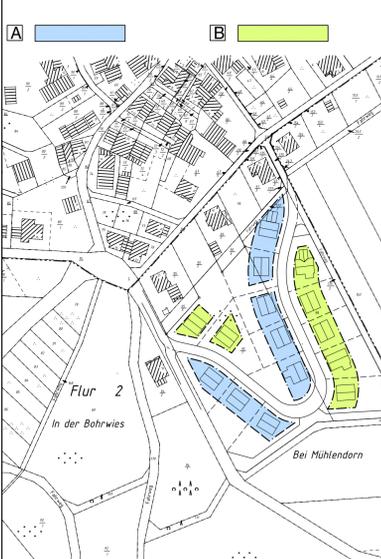
D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a)2 BauGB

- Umsetzung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)
A 1 in der ersten Planperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Erschließungsstraßen
A 3 in der ersten Planperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Hausanschlusses
- Zuordnung (§§ 1a und 135 BauGB)
Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 3 sind zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet.

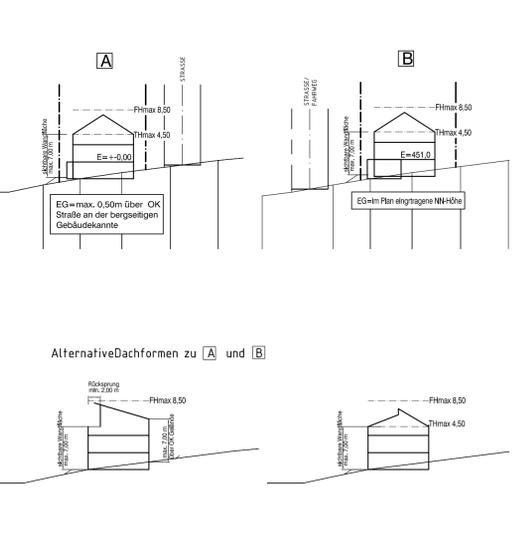
Hinweise

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB), DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 festzulegen.
- Ein Anschluss von Grundrinnen an den Schutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung / Grundwassersicherung
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
Darüber hinaus wird empfohlen:
Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird empfohlen. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Tüchen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke sollte an die neuen Entwässerungssysteme angeschlossen und zentral zurückgeführt werden.
Es ist gesetzlich dazu zu achten, dass keine Schmutzwasser oder Schadstoffe dem Grundwasser zugeführt werden.
Bei Abgrabungen muss jahreszeitlich und witterungsabhängig mit Aufschluss von Grundwasser gerechnet werden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen druckendes Wasser zu schützen.
- Sinkt Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.
- Der "Erläss zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Baugruben- und im Baugrubenbauverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Tieringehör zu informieren.
Herausheben einer Fläche von 6.500 qm aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- Aufbau eines naturnahen Waldtrauf durch gezielte Sukzession
- Die Maßnahme ist in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen
- Die Maßnahme ist zu 73 % der Gesamtheit der Baugrundstücke und zu 27 % den Verkehrsflächen zuzuordnen.

GELTUNGSBEREICHE DER SCHEMASCHNITTE



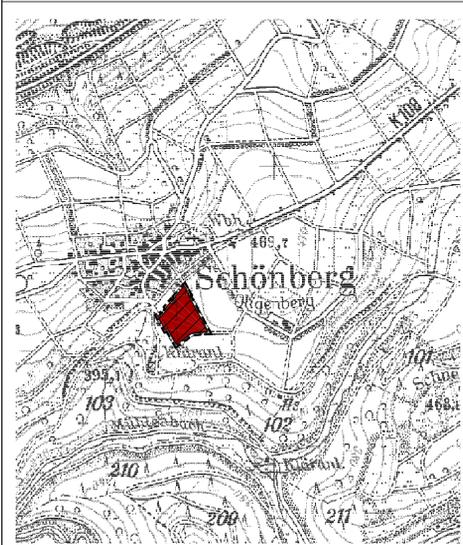
SCHEMASCHNITTE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2(iw.) BauNVO:
• Wohngebäude
• Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 und 2 BauNVO:
• Betrieb des Beherbergungsgewerbes
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.
- Die dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK/F EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V. mit § 10 LBauO)
2.3.1 In den mit "A" bezeichneten Bereichen gilt bezüglich der Höhenlage der Gebäude der im Plan dargestellte Schemaschnitt als verbindliche Festsetzung.
Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Erschließungsstraße maßgeblich.
- Die in den mit "B" bezeichneten Bereichen eingetragenen Fußbodenhöhen über NN gelten mit einer max. Abweichung von ± 0,5 m als Festsetzung. Bei Abweichung von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen den angegebenen Werten zu interpolieren.
- Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohnheiten je Wohngebäude zulässig.
- Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind bis zu einem Bruttoflächeninhalt von 40 m² pro Grundstück außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm zurückzusetzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen (z.B. Rückenstützen, Boshungen) und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweischilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Maßgeblich sind hierbei die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS.
Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.



- #### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3310).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1984 (OVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105).
 - Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3820), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3190).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.03.2002 (BGBl. I S. 1183) in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I, Seite 666).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387).
 - Waldgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswaldgesetz - LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.03.2006 (GVBl. Seite 97).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

den _____
Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

den _____
Vermessungs- und Katasteramt

Der Gemeinderat Schönberg hat am 24.11.2006 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 17.09.2008 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die Besicht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Schönberg, den _____
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.12.2008 bis 21.01.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.12.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.

Schönberg, den _____
Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat Schönberg hat am 02.04.2009 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. §10 BauGB als Satzung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Mit der Bekanntmachung vom _____ wurde der Bebauungsplan

Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Gemarkung Schönberg, Flur 2

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Juni 2007, Vermessungs- und Katasteramt Birkenfeld

SCHÖNBERG "Bei Mühlendorn"

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:
BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITECT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

högner.
högner landschaftsarchitektur
44111 Laubach, Weinbergstr. 14
Telefon: 05507 99 22 88, e-mail: info@hogner-la.de

Stand: Mai.2009 (Satzung)