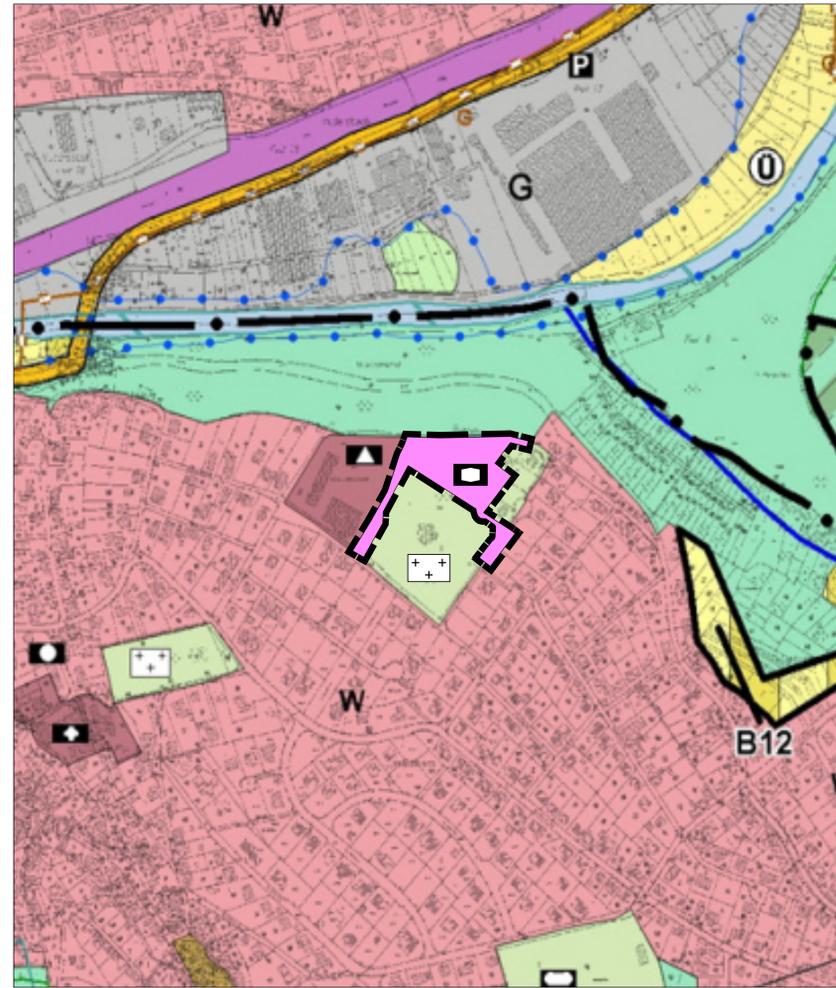


Rechtsplan, Maßstab 1:500



Ausschnitt Flächennutzungsplan, geplant, ohne Maßstab



1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Kindertagesstätte (KiTa),
- Kindergärten,
- Spielplätze und Spielflächen,
- Parkplätze, die den v.g. Nutzungen zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, die den v.g. Nutzungen zugeordnet sind,
- Anlagen zur Löschwasser- und Feuerwasser-Entsorgung,
- Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
Zahl der zulässigen Vollgeschosse: III
Grundflächenzahl (GFZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
Höhe baulicher Anlagen:
Das Höchstmaß baulicher Anlagen (OK für Oberkante Gebäude) beträgt: 279 m über NNH (Normalhöhennull)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude in offener Bauweise (Länge von weniger als 50 m) errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben.
Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Anlagen zur Löschwasser- und Feuerwasser-Entsorgung und zur Versorgung von Niederschlagswasser gemäß § 14 Abs. 1 und § 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. BEGRÜNNUNGSMÄßIGKEIT

2.1 Anpflanzung einer Landschaftshecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB)
Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB festgelegten Bereich ist eine ein- bis zweireihige Landschaftshecke mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Eine mögliche Auswahl der Pflanzen kann bspw. aus der im Anhang befindlichen Pflanzensachliste (im Anhang zur Begründung) entnommen werden.
Pflanzzeit: Dreiecksverband mit Abständen von 1,0 m x 2,0 m.
Pflege: Anwachskontrolle, Pflegeplan im ersten Jahr mit Ersatz abgestorbener Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Standjahren und Umlinienpflege.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

3.1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Einfriedungen sind in massiver Form, wie Mauern o.ä., bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen sind in offener Form (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Grundstück zulässige Einfriedungen in Form von Gehölzreihen und Hecken mit den geltenden Abstands- und Höhenmaßen der gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz und des Landes Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz. Eine mögliche Auswahl der Pflanzen kann aus der im Anhang befindlichen Pflanzensachliste entnommen werden.

4. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
Das Niederschlagswasser von neuen baulichen Anlagen ist auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Mulden und/oder Regenentwässerung). Für aufwändige Starkregeneingriffe ist ein Überlauf in die Kanalisation zulässig.

5. HINWEISE

5.1 Kampfplätze
Beim Auffahren von Kampfwagen/Bombenabwürfen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampf-mittelraumdienst zu benachrichtigen.

5.2 Bodenschutz
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Ver-sorgeweise überschreitet, auf Flächen, über die das Vorliegen von schädlichen Boden-Veränderungen bekannt sind, aufzutragen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene Humus ober-boden sollte im Hangabfall verbleiben, um Flugschnee zu vermeiden. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist das Landbesitz-Verhältnis zu beachten. Humus ist bei Schichten von Material, die von den oberen Bodenschichten abgetrennt wurden, auf oder in Böden in einer Gesamttiefe von über 800 cm bei der Unteren Bodenschichtzone vorab anzutragen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfallt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

5.3 Denkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu melden. Bodenentwurf und Fundabfälle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. HINWEISE OHNE BODENRECHTLICHEN BEZUG: Artenschutz

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.1.1 V. 1. Fällzeitbeschränkung
Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG zu vermeiden, ist die Fällung von Gehölzen außerhalb der Bau- und Forstplanzeiten von November und Ende Februar vorzunehmen. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fach-kraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen toten.

6.2 Gestaltungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes

6.2.1 G. 1. Beleuchtung
Die Beleuchtung von Kita-Gelände und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Demgegenüber soll nur geringes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in die Plangebiete hinein. Die Beleuchtung besonderer Fließwasserbe-reiche ist zu vermeiden. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und/ oder tagszeitlich beweglicher Beleuchtung mit Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 440 nm (Bla- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbwiedergabe > 7.000 K sollten nicht eingesetzt werden.

6.2.2 G. 2. Schaffung von Spaltenquartieren und Tagessverstecken an vorgesehener Bebauung
Hierzu wird auf das „Baubuch Fließwasser“ (Dietz, M. (2000) et al., Gefäße), insbesondere Seite 143ff verwiesen. Da die künftige Bebauung nicht bekannt ist, können keine detaillierteren Angaben gemacht werden. Bei Schaffung von neuen Spaltenquartieren ist auf die Verwendung von Holzstützmitteln zu verzichten.

Satzung

§ 1 Rechtsgrundlagen
Aufgrund
- des § 2 Abs. 1 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestimmungen und die Darstellung des Planraums (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des § 88 Abs. 1 Ziffer 1-3 und 7 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1996,
- des § 24 des Gesetzes vom 29.03.2011 (GVBl. S. 343) und
- des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

hat der Orts Gemeinderat Brachbach die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.3 "Häslich II" im Ortsteil Brachbach als Satzung beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
Zum Räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.3 "Häslich II" entsprechen den Bestimmungen des BauGB (§ 9 Abs. 2) geteilt die in der nachstehend beigefügten Übersicht vom dem Planzeichen zur Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs des Baugebiets (PlanZV) umschlossene Fläche.

§ 3 Bestandteile der Satzung
Die Bestandteile der Satzung sind:
1. die Bebauungsplankarte
2. die baulichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
3. der Fachbeitrag Artenschutz mit Artenschutzrechtlicher Prüfung ASP-Stufe I
4. der Geotechnische Vorbericht
5. der Hydrogeologische Bericht.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2 a BauGB beigelegt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) handelt, wer den auf-grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu-widerhandelt.

§ 5 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Gemeindezentrum Brachbach" tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
57555 Brachbach, den
Orts Gemeinderat Brachbach
Steffen Kappes
Ortsbürgermeister

Hinweis zur Einsichtnahme

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Siegel) im Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Fachgebiet Bauplanung 4.2, Lindenstraße 1, 57548 Kirchen eingesehen werden.

Planzeichenerklärung
Signalieren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planraums (Planzeichnungverordnung - PlanZV)

1. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
III Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß (zwei)
OK max 279 m Ü.N.N.H. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante -OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (Ü.N.N.H.) als Höchstmaß (max.)

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

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Abschirmungsgürtel

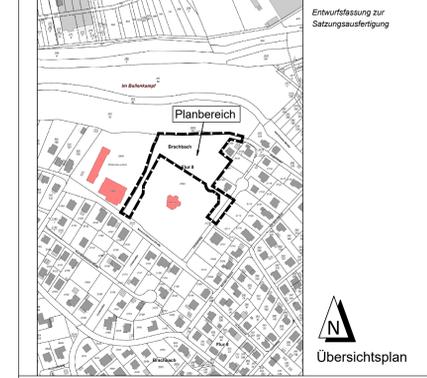
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
Umgrünung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Bauweise		
OK max		

8. Sonstige Planhinhalte (ohne planungsrechtliche Aussage)
- 50 - Maßlinie
- Flurstücksgrenze
2099 Flurstücksnummer
12 Gebäudebestand
202,00 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull
Bestand Geländetopographie

Bebauungsplan Nr. 4.3 "Häslich II, 3. Änderung", als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch, Ortsgemeinde Brachbach, Ortsteil Brachbach, Landkreis Altenkirchen



M: 1/500
Fachbereich 4.2, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, VGV Kirchen, den 08.11.2022



Planunterlagen ist die Katasteramtliche Flurkarte des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation des Landes Rheinland-Pfalz		
1. Aufstellungsbeschluss Der Orts Gemeinderat Brachbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen, das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.3 "Häslich II" gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB einzuleiten und hierbei gem. § 13 a Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten. Der Beschluss wurde am im Mitteilungsblatt "Aktuell", Ausgabe Nr., der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 13 Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Brachbach, den Steffen Kappes Ortsbürgermeister	2. Beschluss der öffentlichen Auslegung Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Information und Stellungnahme gegeben. Die entsprechende Bekanntmachung wurde am im Mitteilungsblatt "Aktuell", Ausgabe Nr., der Verbandsgemeinde Kirchen ortsüblich bekannt gemacht. Brachbach, den Steffen Kappes Ortsbürgermeister	3. Öffentliche Auslegung / Trägerbeteiligung Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Brachbach, den Steffen Kappes Ortsbürgermeister
4. Satzungsbeschluss Der Orts Gemeinderat Brachbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am über die abgelegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Bebauungsplan "Gemeindezentrum Brachbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Brachbach, den Steffen Kappes Ortsbürgermeister	5. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Begründung, mit dem hierzu gefassten Beschluss des Orts Gemeinderates Brachbach vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden. Der Bebauungsplan bestehend aus (Text, Satzung, Begründung, Plan) wird hiermit ausfertigt. Brachbach, den Steffen Kappes Ortsbürgermeister	6. Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Beschluss über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am im Mitteilungsblatt "Aktuell" der Verbandsgemeinde Kirchen, Ausgabe mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich. Brachbach, den Steffen Kappes Ortsbürgermeister