

1. PLANUNGSRECHTLICHE 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),
- Kindergarten,
- Spielplätze und Spielflächen,
- Parkplätze, die den v.g. Nutzungen zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, die den v.g. Nutzungen zugeordnet sind,
- Anlagen zur Löschwasserversorgung,
- 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: 0,4

Geschossflächenzahl: 1,2

Höhe baulicher Anlagen:

Das Höchstmaß baulicher Anlagen (OK für Oberkante Gebäude) beträgt: 279 m über NHN (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 Löschwasserversorgung und zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. BEGRÜNUNGSMAßNAHME

2.1 Anpflanzung einer Landschaftshecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereichen ist eine ein- bis zweireihige Landschaftshecke mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Eine mögliche Auswahl der Pflanzen kann bspw. aus der im Anhang befindlichen Pflanzvorschlagsliste (im Anhang zur Begründung) entnommen werden.

Pflanzabstand: Dreiecksverband mit Abständen von 1,0 m x 2,0 m.

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Standjahren und Unterhaltungspflege.

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. Grundsätzlich zulässig sind Einfriedungen in Form von Gehölzstreifen 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 Pflanzvorschlagsliste entnommen werden.

4. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Das Niederschlagswasser von neuen baulichen Anlagen ist auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Mulden und/oder Rigolenversickerung). Für außergewöhnliche Starkregenereignisse ist ein Überlauf in die Kanalisation zulässig.

5. HINWEISE

5.1 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.2 Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist das Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, 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 archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Denkmalschutzbehörde 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 gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen November und Ende Februar, vorzunehmen. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten.

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. Dementsprechend soll nur gerichtetes 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 das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen 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 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.

6.2.2 G 2 Schaffung von Spaltenquartieren und Tagesverstecken an vorgesehener Bebauung:

Hierzu wird auf das „Baubuch Fledermäuse“ (Dietz, M. (2000) et al., Gießen), 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 Holzschutzmitteln zu verzichten.

Satzung

§ 1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- des § 88, Abs. 1 Ziffer 1-3 und 7 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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 Ortsgemeinderat 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" entsprechend den Bestimmungen des BauGB (§ 9 Abs. 7) gehört die in der nachstehend beigefügten Übersicht von dem Planzeichen zur Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs des Baugebiets (PlanZV) umschlossene Fläche.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

1. die Bebauungsplanurkunde
2. die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
3. der Fachbeitrag Artenschutz mit Artenschutzprüfung ASP Stufe 1
4. der Geotechnische Vorbericht
5. der Hydrogeologische Vorbericht.

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

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gemeindezentrum Brachbach" tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

57555 Brachbach, den

Ortsgemeinde Brachbach

Steffen Kappes
Ortsbürgermeister