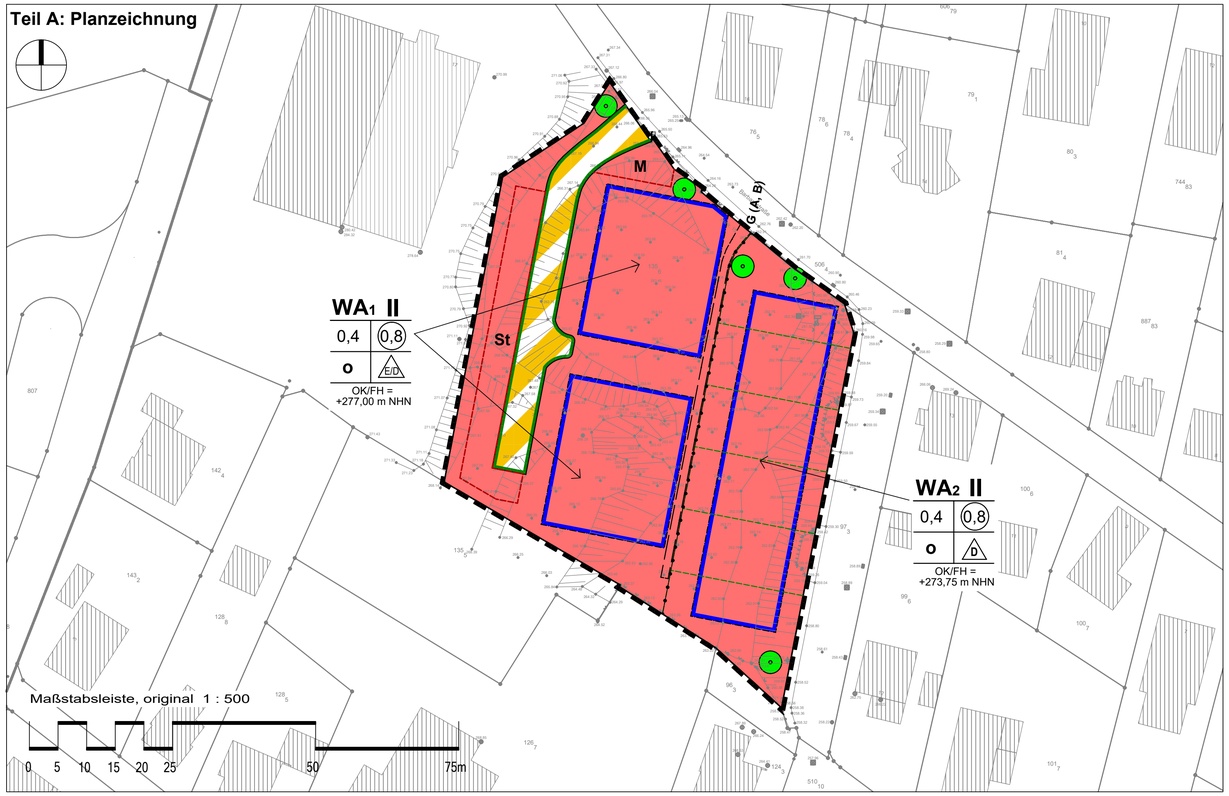
Ortsgemeinde Mudersbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 24 "Wohnanlage Barbarastraße" der Ortsgemeinde Mudersbach

Teil A: Planzeichnung



A. Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

WA2 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

OK/FH = +277,00 m ü NHN — Höhe der baulichen Anlagen Oberkante bzw. Firsthöhe als Höchsmaß in Metern über Bezugspunkt NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

E/D — Einzel- und Doppelhäuser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

D — Doppelhäuser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privatstraße

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 BauGB

Anpflanzen: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplatzanlage für Anwohner

M — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Mülltonnenaufstellplatz

Mit Gehrechten zu belastende Flächen
Begünstigte: A - Anwohner Gebiet WA1
B - Anwohner Gebiet WA2

7. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

+ 332.13 — Geländehöhenpunkt über NHN

132 — Flurstücknummer

geplante Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1, § 2 und 6 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bezugspunkt festgesetzte Geländeoberfläche siehe 2.4.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Grundflächenzahl darf im WA1-Gebiet und im WA2-Gebiet max. 0,4 betragen.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 der Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die wie folgt festgesetzte Geländeoberfläche als Bezugspunkt für die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse.

Für das WA1-Gebiet wird die Geländeoberfläche auf eine Höhe von 266,30 m ü NHN = Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Für das WA2-Gebiet wird die Geländeoberfläche auf eine Höhe von 262,88 m ü NHN = Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

3.1.1. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Reihenhäuser und einer Länge von höchstens 50 m.

3.2. Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

3.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

3.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

4.1. Die **Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauNVO werden mit der Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Pflanzgebote

5.1. Auf den markierten Pflanzstandorten ist jeweils ein heimischer Laubbaum Acer campestre, Feldahorn anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. StU 15-20 cm, 3x verpfl mit Drahtballierung

6. Sonstige Planzeichen

6.1. Die **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (ST)** gem. § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage für Anwohner

6.2. Die **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (M)** gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung Mülltonnenabstellfläche.

6.3. Die mit **Gehrechten zu belastenden Flächen** gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB für die Begünstigten, hier: Anwohner des WA1-Gebietes (A) und des WA2 Gebietes (B).

B. Festsetzungen

TF1 Befestigte Oberflächen und Stellplätze
Für die Anlage der befestigten Oberflächen wird festgelegt, dass die Flächen die der Zuwegung von Gebäuden dienen, Gebäudevorzonen, Gehwege- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial oder Materialien mit vergleichbarer Eigenschaft ausgeführt werden dürfen.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale wie z.B. kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde in Form von Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Verfärbungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Kreisverwaltung Altenkirchen als Unterer Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz (Tel.: 0261 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz(at)gdke.rlp.de) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz RLP). Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Artenschutz und Bauzeiten
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 und 44 zu beachten. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Eingriffe zur Realisierung des Bebauungsplans, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetation, dürfen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September begonnen werden.
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna
Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bautätigkeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.

5. Kompensation des Lebensraumverlustes von Kleintierarten
Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes zum Schutz der potenziell betroffenen Art durchzuführen:
"Ein Steinriegel von etwa 0,8 Metern Höhe soll auf einer Länge von 75 Metern und einer Breite von mindestens 1 Meter innerhalb der Freifläche entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze errichtet werden (>100 m²). Bei der Konstruktion muss gewährleistet sein, dass von den Steinschüttungen keine Gefährdung für die darunterliegende Straße und die Stellplätze ausgeht.
Stein- und Blockschutthalden schaffen ohne Düngungseinsatz und aufgrund der geringen Bodentiefe Lebensräume für die Landfauna, in denen sich wenig beschattende Vegetation ansiedeln kann. Steinhalden zeichnen sich - ähnlich wie Felswände - durch ein variierendes Mikroklima aus, mit stark erwärmten Bereichen an der Oberfläche sowie beschatteten und konstant kühl-feuchten Zonen im Inneren. Die Spalten und Höhlungen dieser Strukturen bieten insbesondere Amphibien, Reptilien, Kleinsäugern und Insekten Rückzugsorte über den Tagesverlauf sowie Überwinterungsplätze und sind daher für das Vorkommen planungsrelevanter Arten unverzichtbar.
Der Steinriegel ist mit Erdanschluss anzulegen.
Das Material der Steinschüttungen sollte eine Körnung von 100 mm (60%) und 100 bis 200 mm (40 %) besitzen.
Vor der Anlage sollte die Fläche auf 50 bis 80 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier).
Der Untergrund muss so geneigt sein, dass Wasser ablaufen kann.
Außer steinigem Substrat eignet sich auch die Einbringung von Totholz zur Schaffung von Sonnen- und Versteckplätzen für Reptilien, Amphibien und Kleinsäugern."

Das vollständige Gutachten liegt der Planbegründung als Anhang bei.

Bauzeitenbeschränkung
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Beseitigung von Gehölzen nur ab Anfang Oktober bis Ende Februar) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden als Vertragsgegenstand in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der gemeindlichen Abwassersatzung zu beseitigen.

7. Insektenschutz
Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz ist vor den Hintergrund des Insektenschutzgesetzes welches zum 1. März 2022 in Kraft getreten ist, bei der Planung und Ausführung zu beachten.

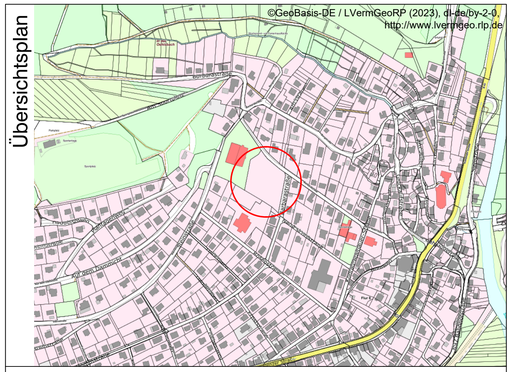
8. Werbeanlagen
Bezüglich Werbeanlagen im WA-Gebiet wird auf § 52 LBauO RLP hingewiesen.

9. Undokumentierter historischer Bergbau
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann.
Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403);
- Die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) , zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Übersichtsplan



Ortsgemeinde Mudersbach
Hüttenweg 2-4
57555 Mudersbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 24 "Wohnanlage Barbarastraße"
der Gemeinde Mudersbach

Stand: Entwurf
08-2024

M 1 : 500

WGI Werner Günther Immobilien GmbH & KG
Sohlstättenweg 2
57250 Netphen
Tel.: 02737 - 5090

ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Inh. Rainer Hoffmann

VERFAHREN:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Mudersbach hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am ..... gemäß § 2 BauGB beschlossen.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHTKEITS-BETEILIGUNG
Die Öffentlichkeit wurde am ..... gemäß § 3 (1) BauGB in einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, sind gemäß § 4 (1) BauGB am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

4. ENTWURFSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Mudersbach hat in seiner Sitzung am ..... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Mudersbach , den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem.§ 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Mudersbach hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigefügt.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS-PLANSATZUNG
Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgebrachten textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung des Ortsgemeinderates am ..... (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Gemeindevertreter in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANS
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist somit am.....in Kraft getreten.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister

9. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stand der Planunterlagen: .....
..... , den .....
..... Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

10. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Mudersbach, den ..... Siegel
..... Der Bürgermeister