

**Planzeichenerklärung und Textliche Festsetzungen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

**1. Art der baulichen Nutzung**

 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden
3. Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

 **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

 **Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Abstandflächen zugelassen werden können, zulässig.

 offene Bauweise

 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**3. Verkehrsflächen**

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
 Fußgängerbereich

**4. Grünflächen**

 Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Straßen- und Wegebegleitgrün

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**6. Sonstige Darstellungen**

 Grundstücksgrenzen, vorhanden

 Gebäude, vorhanden

 Böschung

 Flurstücknummer

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB vom xxx)**

- 1.1. Die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 1.2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB)  
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Fläche zwischen einem parallelen Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze und der Straßenseitigen Baugrenze zulässig. Bei senkrechter Anordnung von Garagen zur Straße ist entlang eines 5,0 m breiten Streifens parallel zur Straßengrenze eine Bebauung nicht erlaubt.
- 1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist naturnah durch heimische Bepflanzung zu gestalten.
- 1.4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich zwischen Straße und Gebäude ist mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Im übrigen Gartenraum sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen.

**2. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 88 der LBauO Rheinland-Pfalz**

- 2.1. Dachformen und Dachneigung  
Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen und Dachneigungen von weniger als 25° sind unzulässig. Die Dachendeckung ist nur aus dunklen Materialien zulässig. Kunststoffolie, Dachpappen Metallbleche oder ähnliche Materialien sind unzulässig.  
2.1.1. Die Dachneigung darf von 25° bis zu 45° betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.  
2.1.2. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 1/2 der Firstlänge auf jeder Dachseite betragen. Die Traufe des Daches ist durchzuführen.  
2.1.3. Dachflächenfenster sind unter Berücksichtigung der LBauO bis 1,5 m<sup>2</sup> Größe erlaubt. Maßgebend ist das lichte Laibungsmaß.  
2.1.4. Drenpel sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.
- 2.2. Hauptgebäudeorientierung/ Hauptfirstrichtung  
Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes ist die Hauptgebäudeorientierung bzw. die Hauptfirstrichtung parallel zur vorderen, zum Rand der Erschließungsstraße „In der Betz“ orientierten Grundstücksgrenze auszurichten.
- 2.3. Unbebaute Fläche  
2.3.1. Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlagen zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/ 1982 „Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken“ auszuführen.  
2.3.2. 40 % der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft vegetativ anzulegen und in Form von Rasen, Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu pflegen.  
2.3.3. Grundstücksflächen, die nicht von der Grundfläche der zulässigen Bebauung einschließlich der zulässigen Vegetationsflächen auszubilden. Kies, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage ist nicht zulässig.
- 2.4. Einfriedung  
Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m und mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf Straßenniveau, zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ab vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 2.5. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dachflächen im Bereich der oberen Geschosse (ab 2,0 m) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

**Hinweise**

Es ist zu beachten, dass gem. § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem keine wasserrechtlichen oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

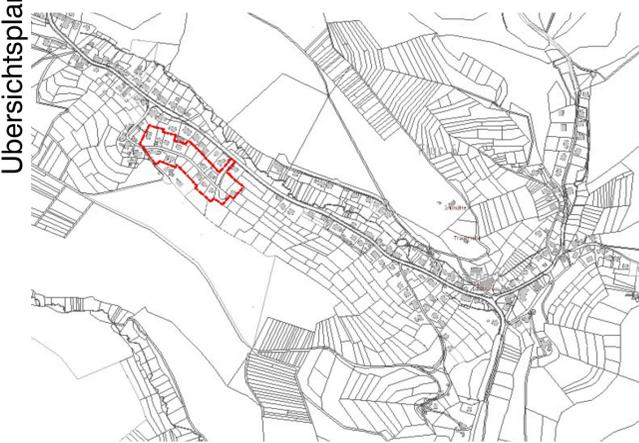
Es besteht auch die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen. In Zeiten vermehrt auftretender Starkregenereignisse wird, zur Abpufferung von Niederschlagsspitzen, die Anlage einer extensiven Dachbegrünung mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und Moosen empfohlen.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren und die Bodenfunktionen sicherzustellen, sollte der Gesamtversiegelungsgrad minimiert werden. Flächen die der Zuwegung von Gebäuden dienen, Gebäudevorräumen, Gehwege und Parkplatzflächen sollten aus wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244)

**Übersichtsplan**



**Verbandsgemeinde Kirchen**  
Lindenstraße 1  
57548 Kirchen

Bebauungsplan Nr. 1.1 "In der Betz, 1. Änderung" der Ortsgemeinde Harbach (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**Entwurf 07-2023**

**M 1 : 1.000**

Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans: 21.09.1992

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
INHABER: RAINER HOFFMANN  
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de



**VERFAHREN**

<p><b>1. Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Ortsgemeinde Harbach hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Betz, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Harbach beschlossen.  Harbach, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>2. Öffentliche Auslegung</b> Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  Harbach, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>3. Behördenbeteiligung</b> Die Ortsgemeinde Harbach hat die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.  Harbach, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>4. Satzungsbeschluss</b> Nach Prüfung und Wertung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan vom Ortsgemeinderat Harbach am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  Harbach, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>5. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung</b> Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Ortsgemeinde Harbach am ..... (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen dieses in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  Harbach, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>6. Inkrafttreten des Bebauungsplans</b> Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung sowie Ort und Zeit ihrer Ausfertigung in Kraft.  Harbach, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>7. Plangrundlage</b> Aktuelle Katastersituation Öffentlich Besteller Vermessungsingenieur ..... Maßstab 1:1.000 Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.  Kirchen, den ..... Vermesser</p>	<p><b>8. Kopie</b> Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.  Kirchen, den ..... Der Bürgermeister</p>
---	--	--	--	---	--	--	---