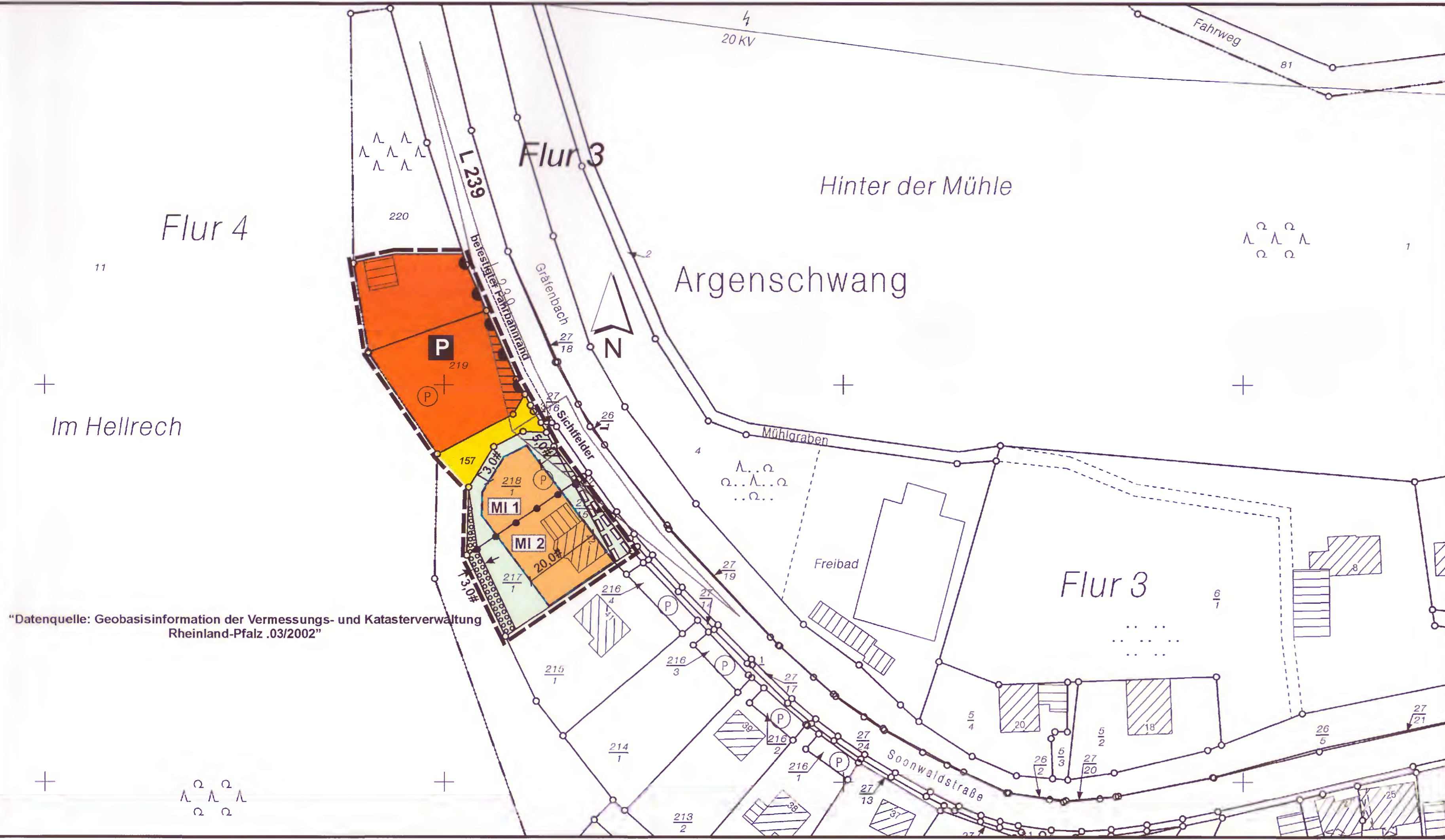


# Ortsgemeinde ARGENSCHWANG

M. 1:1.000

## 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung für das Teilgebiet "Im Brülgarten", Flur 3

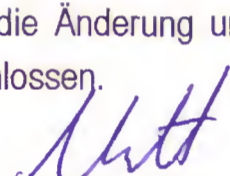


Datenquelle: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz. 03/2002

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Änderungs- und Erweiterungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Argenschwang hat in seiner Sitzung vom 06.03.2008 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Brülgarten“ gem. § 2 Abs. 1 BauG i.V.m. § 6 BauNVO beschlossen.

Argenschwang, den 14.07.2008  
  
 der Ortsbürgermeister

#### Offenlage

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Im Brülgarten“ (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung und wesentliche, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.07.2008 bis 07.05.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.03.2008 im Mittelwegglaß ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.03.2008 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Argenschwang in seiner Sitzung vom 29.05.2008 geprüft.

Argenschwang, den 14.07.2008  
  
 Der Ortsbürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Argenschwang hat in seiner Sitzung vom 29.05.2008 die Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Im Brülgarten“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Argenschwang, den 14.07.2008  
  
 Der Ortsbürgermeister

#### Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 29.05.2008 übereinstimmt.

Argenschwang, den 14.07.2008  
  
 Der Ortsbürgermeister




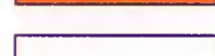








#### Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Im Brülgarten“ ist durch Veröffentlichung im Mittelwegglaß am 12.07.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan während der Dienst-Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Im Brülgarten“ in Kraft.

Argenschwang, den 18.07.2008  
  
 Der Ortsbürgermeister

### PLANZEICHEN als Festsetzungen

-  Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB
-  Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Öffentlicher Parkplatz“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  Sichtfelder
-  Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
-  Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
-  Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
-  Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Verbandsgemeinde Rüdesheim § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Vermaßung

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baumutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 I S. 1818).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619).

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO -

Für das gesamte Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im MI 1 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 und Abs. 3 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im MI 2 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 und Abs. 3 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50% überschritten werden.

###### 2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

###### 2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

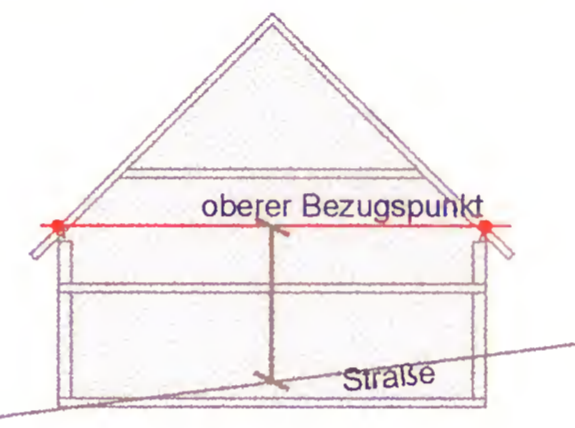
###### 2.4. Höhe baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) (§ 18 BauNVO)

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt ab Oberkante natürliche Geländeoberkante an der straßenzugewandten Seite an halber Länge der Außenwand. Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

###### 2.4.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 6,50m festgesetzt.

Ermittlung des oberen Bezugspunktes bei maßgeblicher Gebäudesseite = Giebelwand



Als oberer Bezugspunkte der Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Außenwand:



###### 2.4.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (max. Höhe der Dacheindeckung) darf max. 12,0m betragen.

##### 3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO -

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

##### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze, deren seitlichen Verlängerung zur Straßenverkehrsfläche (Parzelle 157) und der L 239 dürfen als Ausstellungs- und Stellplatzfläche genutzt werden, sofern diese Nutzung keine Sichtbehinderung darstellt.

##### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO -

Garagen und oberirdische Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Werbeanlagen im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der L 239. Diese dürfen im Bereich der Sichtfelder nicht sichtbehindernd ausgeführt werden.

##### 6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

##### 7. Anpflanzen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB -

###### 7.1. Auf Baugrundstücken

7.1.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem Gehölzstreifen in Form einer freiwachsenden und extensiv zu pflegenden Feldhecke zu begrünen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu integrieren und zu erhalten, lückige Bestände sind durch Neupflanzungen zu ergänzen. Pro 1,50m<sup>2</sup> ist (außerhalb des Bestandes) mind. 1 Strauch zu pflanzen.

7.1.2. Auf jedem Grundstück ist pro 150m<sup>2</sup> überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

7.1.3. Fensterlose Wände oder Wandteile sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mind. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu überdecken. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge.

7.1.4. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine sichtbehindernden Anpflanzungen (Höhe der Anpflanzung max. 0,80m) vorgenommen werden.

7.1.5. Mind. 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden hierauf angerechnet.

7.1.6. Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur mit versickerungsfähigen Materialien zulässig (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken o.ä.), sofern nicht die besondere Zweckbestimmung der Nutzung eine andere Befestigungsart notwendig macht.

###### 7.2. Auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

7.2.1. Der öffentliche Parkplatz darf nur in erforderlichem Umfang mit wasserdruchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster o.ä.) befestigt werden.

7.2.2. Pro 3 Parkplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

### Für die Bepflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

- Baumpflanzungen 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv., Stammumfang (StU) 12-14 cm
- Baumpflanzungen 2. Ordnung: Hochstamm, 2xv., StU 10-12 cm
- Heister: 2xv., Höhe 150-200 cm
- Strauchpflanzungen: 2xv., Höhe 80-100 cm
- Wildobst-/Schalenobstpflanzungen: Hochstamm 2xv., o.B., StU 7 cm
- Heister 2xv., o.B. 150-200 cm
- Strauch v., o.B. 100-150 cm

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten etc sind dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Am Brülgarten“ zu entnehmen.

#### 8. Bereich ohne Zu- und Ausfahrten- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB -

Aufgrund der Bestimmungen des Landesstraßengesetzes sind entlang des gekennzeichneten Bereiches keine Zu- und Ausfahrten zulässig.

#### 9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -

Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden (Lager- und Werkstattgebäuden), müssen die Bausubstanzen den nachfolgenden Schalldämmmaß entsprechen:

Bauteil	Bauausführung	Bewertes Schalldämmmaß R'w in dB
Außenwände	z.B. Massives Mauerwerk	45
Deckenabschluss	z.B. Holzbalkendecke, beidseitig beplankt mit Mineralfaserdämmung o.ä.	> 35
Dach	z.B. Satteldach mit Dacheindeckung und Wärmedämmung	> 25
Tore	z.B. Sektionaltore	15
Belichtungsflächen	Fenster mit Isolierverglasung	30
Tür	FH-Tür	20

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBAuO -

#### 1. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mind. 20° und darf max. 48° betragen.

#### 2. Dachform

Es sind ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Begrünung der Dächer ist zulässig.

#### 3. Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind auf oder an den zur L 239 zugewandten Teilen von Gebäuden nur Gauben in jeweils einer Ausprägung sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Unzulässig sind auf oder an diesen Gebäudeteilen sämtliche Formen von Dachflächenfenstern; zulässig bleiben Einstiegsluken mit einem sichtbaren Format von max. 0,70m \* 0,50m.

#### 4. Dachüberstand

Der Dachüberstand muss mind. 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,00m betragen. Überschreitungen sind nur zulässig, wenn hiervon nicht mehr als 30 v.H. der jeweiligen Dachseite (lotgerecht projizierte Trauf- oder Firstlinie) betroffen sind (z.B.: zurückgesetzter Eingang mit vorgezogener Bedachung o.ä.). Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus.

#### 5. Farbe der Dacheindeckung

Es sind ausschließlich kleinformatige, dunkeltonige Dacheindeckungen zu verwenden. Besonders hingewiesen wird auf die Verwendungsmöglichkeit von Naturschiefer. Das sichtbare Format darf einem Wert von 0,50m \* 0,70m nicht überschreiten.

#### 6. Nebengebäude und Garagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 1. bis 5. gelten sinngemäß auch für Nebengebäude und Garagen. Diese können abweichen zu Ziffer 2. auch mit Pultdach an das Hauptgebäude errichtet werden.

#### 7. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk oder sonstige geschlossene Elemente sind nur auf einer Höhe von max. 0,30m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00m, im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder 0,80m, nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzaun o.ä. sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist auf der zur L 239 zugewandten Grundstücksseite nicht gestattet.

#### 8. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt oder verkleidet werden. Unzulässig sind Fachwerkmäntel und glänzende Wandverkleidungen jeglicher Art. Die Zulässigkeit von Vollholzhäusern ist durch diese Festsetzung nicht berührt.

#### 9. Gestaltung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die un bebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.

#### 10. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffeimer sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und geeigneten immergrünen Pflanzen und Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen.

### HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

Auf die Inhalte der „Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Neubau einer Halle für einen Kfz-Service- und -handelsbetrieb“, erstellt vom Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz wird verwiesen. Die Untersuchung wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.