

# Ortsgemeinde SIMMERTAL

## Bebauungsplan "Hirschborner Wiesen, u.a.", Flur 32

7. Änderung

M. 1:1.000

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### Geltungsbereich A

##### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

###### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -

Festgesetzt wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind bei den eingeschossigen Gebäuden Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zum Ausbau des Kellergeschosses, sofern sich dies aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt oder des Dachgeschosses unter Beachtung der zulässigen Kniestockhöhe, zugelassen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

###### 3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen – Oberkante Erdgeschossfußboden – wird mit max. 0,80m festgesetzt. Diese Höhe ist in Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über dem gewachsenen Erreich zu messen.

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

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

###### 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen oberirdische Nebenanlagen nur mit einem Grenzabstand von 3,0m errichtet werden.

###### 6. Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9(14) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO -

Die Vorderkante von (geschlossenen) Garagen (=Einfahrtsbereich) muss in einem Abstand von mind. 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Im Abstandsreich von 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie dürfen überdachte Stellplätze ohne Rücken- oder Seitenwände errichtet werden.

Garagen bzw. überdachte Stellplätze, die als Grenzgaragen errichtet werden, dürfen eine max. Länge von insgesamt 8,0m nicht überschreiten

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

Es sind max. 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

###### 8. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünanlage“ i.V.m. Erhalt von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25b BauGB -

Auf der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist für Ersatz zu sorgen.

###### 9. Grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken - § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

An den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen z.B. durch Bau einer Garage sind zulässig.

Es gelten folgende Mindestqualitäten: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 10-12 cm  
Bäume II. Ordnung, Hei 2xv, 150-175 cm

Pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen mit der Mindestqualität: Bäume II. Ordnung, Hei 2xv, 150-175 cm.

30% des Baugrundstückes ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und/oder als Rasenfläche anzulegen.

Erschließungsflächen u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) auszuführen.

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

###### 1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Dachneigung muss mind. 15° und darf max. 38° betragen.

Der Bau eines Kniestockes (OK Fertigfußboden bis Unterkante Fußpfette) ist bis max. 0,60m zulässig.

Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig.

###### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Hof- und naturnahe Gartenflächen anzulegen.

###### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als max. 1,20m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,2m hohen massiven Sockels zulässig. Zulässig sind weiterhin lebende Hecken.

#### Geltungsbereich B

##### 1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB -

Auf einer ca. 450m² großen Teilfläche ist eine extensiv genutzte Wildobstwiese anzulegen. Auf dieser Wiesenfläche sind 16 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen mit der Mindestqualität: Baum 1. Ordnung, H 2xv, 10-12cm.

##### 2. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen - § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135 a und b BauGB-

Die im Geltungsbereich B nach § 9(120) BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), sowie auf diesen Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind den Baugrundstücken im Geltungsbereich A als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

### PLANZEICHEN

#### ALS FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungs-/Änderungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Grünanlage  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einzelbaumpflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vermaßung

#### NACHRICHTLICH

Wegeverlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche

#### OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### HINWEISE / EMPFEHLUNGEN ohne Festsetzungscharakter

- Weiterführende Erläuterungen zu landespflegerischen Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und zu Pflanzlisten sind dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Weitere Maßnahmen zur Minderung von negativen Auswirkungen auf Funktionen des Naturhaushaltes können dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), geändert durch Art. 1 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 5 G. v. 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2011 (GVBl. S. 106)

### VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 03.01.2012

Der Ortsbürgermeister [Signature]

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 16.07.2012 in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 16.08.2012 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister [Signature]

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 15.10.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

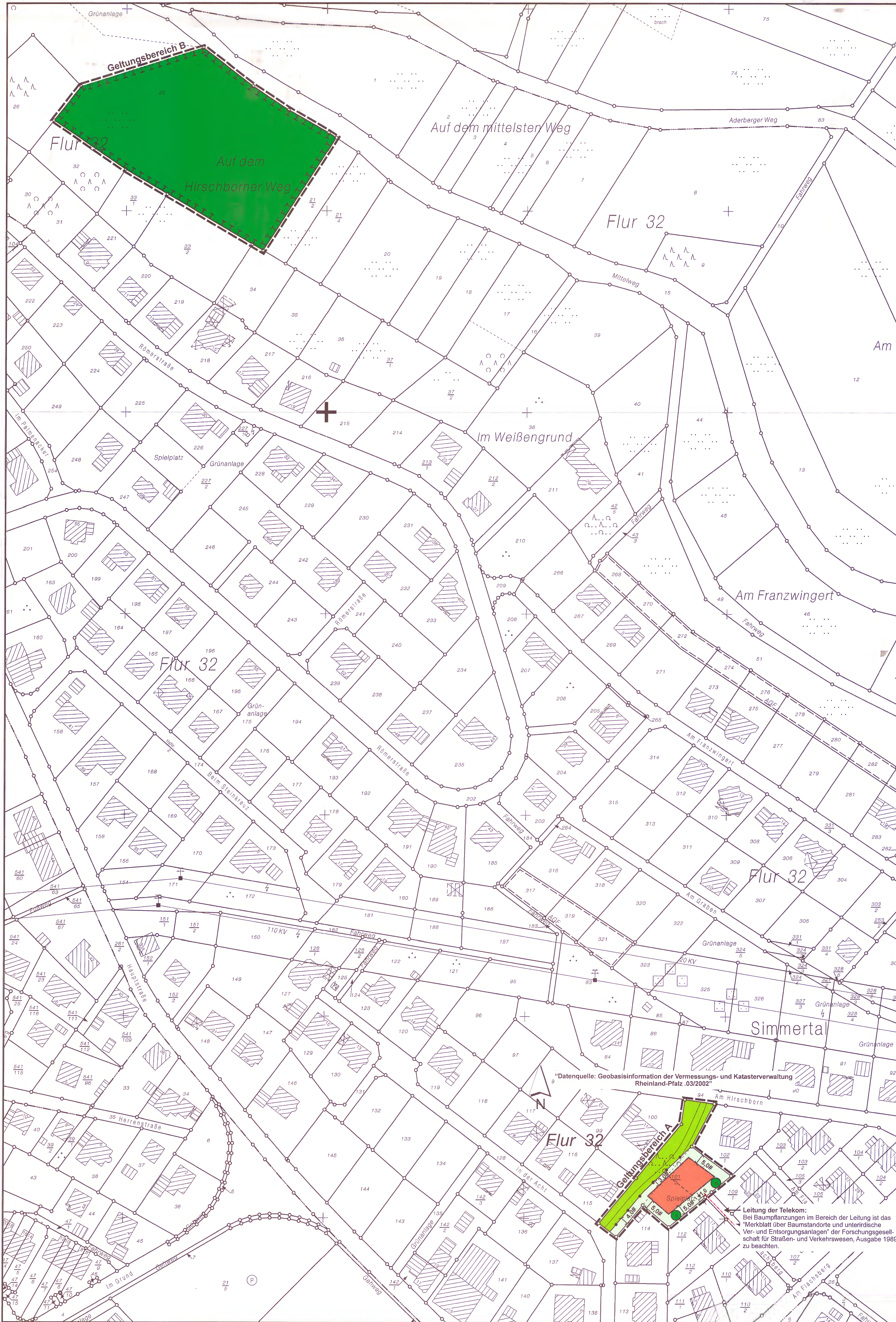
Der Ortsbürgermeister [Signature]

Ausfertigungsvermerk  
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum  
Simmertal, 15.10.2012

Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
[Signature]

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 06.02.2015



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

Leitung der Telekom:  
Bei Baumpflanzungen im Bereich der Leitung ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.