TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung **„Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten – Ausnahmen (§ 1 (5, 6 u. 8) BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Im WA ist die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 als Höchstmaß.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

Für Gebäude mit Dachflächen, die nach mindestens 2 Seiten geneigt sind (Sattel-, Walmdächer, etc.) beträgt die maximal zulässige **Gebäudehöhe 10,00 m**.

Für Gebäude mit reinen Pultdächern beträgt die maximal zulässige **Gebäudehöhe 8,50 m.**

Für Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis max. 8° Neigung beträgt die maximal zulässige **Gebäudehöhe 7,50 m.**

Oberer Bezugspunkt:

1. Geneigtes Dach:
   Als oberer Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe wird die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten) festgesetzt.
2. Flachdach:
   Als oberer Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe wird die Oberkante der Attika festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt bei Stellung der Gebäude oberhalb der Erschließungsstraße:
Als unterer Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe wird die Höhe des fertigen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Sie wird gemessen in der Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie.

Unterer Bezugspunkt bei Stellung der Gebäude unterhalb der Erschließungsstraße:
Als unterer Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe wird die Höhe des natürlichen Geländes festgesetzt. Sie wird gemessen in der Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie.

Skizze zur Höhenlage der Baukörper

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im WA ist die offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 3,0 m gegenüber dem Straßenraum einzuhalten. Zu angrenzenden Fuß- und Wirtschaftswegen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

In dem mit der Zweckbestimmung „Außengebietsentwässerung" gekennzeichneten Bereich sind Mulden zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Außengebietswassers anzulegen und zu unterhalten.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,50 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Erschließungsträger berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen und Böschungsflächen ist der Erschließungsträger berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten

TEXTFESTSETZUNGEN

Die in der Planzeichnung dargestellten Böschungsflächen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen (§ 9 (1a) BauGB)

Den Eingriffen durch den Bau von öffentlichen Straßen, Fußwegen und Plätzen wird die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von 10 Gehölzen auf dem Flurstück 18, Flur 1, Gemarkung Schwall zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind stark glänzende Materialien, wie z.B. eloxierte Metallteile unzulässig. Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform
Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung
Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schiefergrau, graubraun) entsprechend der RAL-Farben[1] 7009-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, 7046, 8014, 8019, 8022 und 8028 ausgeführt werden. Naturschieferdächer und Flachdächer unterliegen keinen Beschränkungen. Metalleindeckungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungsmaßnahmen zulässig. Für Wintergärten sind als Dacheindeckung auch Glasdächer zulässig.

1 RAL gemeinnützige GmbH, fränkische Straße 7, D-53229 Bonn, www.ral-farben.de

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die straßenseitige Höhe der Einfriedungen wird auf 1,50 m über dem jeweils angrenzenden Fahrbahnrand beschränkt. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist im Bereich der Vorgärten nur bis zu einem Drittel der Gesamtfläche zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

5. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Die auf den privaten Grundstücksflächen anzulegende Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit wird wie folgt festgesetzt:

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl Kfz-Stellplätze
1 WE	2 Stellplätze
2 WE	3 Stellplätze
3 WE	5 Stellplätze

Stellplätze können auch in Form von Garagen und Carports nachgewiesen werden.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verwendung wasserdurchlässiger Belagarten
Fußwege und Wirtschaftswege bis zu 3 m Breite sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Pflanzungen auf den Flurstücken 15/3 (Flur2) und 18 (Flur 1)
Die genannten Flurstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die aus der Artenliste „Baumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen" im Anhang auszuwählen sind.

Auf dem Flurstück 18 (Fläche A1) sind mindestens 14 Gehölze, auf dem Flurstück 15/3 (Fläche A2) mindestens 35 Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbäume (außer Walnuss) sind durch regelmäßige Schnitte zu tragfähigen, vitalen Bäumen zu entwickeln und zu erhalten. Die Sträucher sind durch moderate Rückschnitte im fünfjährigen Rhythmus in Ihrer Ausschlagskraft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die unterlegenden Flächen sind dauerhaft als Wiesenflächen zu unterhalten.
Folgende Pflanzabstände sind zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten:

- Bäume 1. Größenordnung (Walnuss): 6 m
- Bäume 2. Größenordnung (übrige Baumarten): 4 m
- Sträucher: 2 m

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Begrünung des Straßenraums
An dem im Plan festgesetzten Orten sind Straßenbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, ausfallende Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Randliche Eingrünung mit Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf der Fläche ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine randliche Eingrünung zur umgebenden Landschaft durch die Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung sowie die Einsaat einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung der Region 4 (Westdeutsches Berg- und Hügelland) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem festgesetzten Streifen von 5 m Breite ist ein Abstand von 1,0 m zu den Rändern sowie ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m einzuhalten. Je Grundstück sind 2 Bäume in die Pflanzung aufzunehmen. Innerhalb des Bereichs zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine Gartenhäuser oder sonstige baulichen Anlagen zulässig.

Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen (Baumschnitte, Nachpflanzungen) sind die Pflanzungen dauerhaft im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Folgende Pflanzabstände sind zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten:

- Bäume 2. Größenordnung: 4 m
- Sträucher: 2 m

Die folgenden Artenlisten sind einzuhalten. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)[2] zu verwenden.

2 https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/ Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf

HINWEISE ZU DEN GRUNDLAGENDATEN

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Spurbahnwege mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Pflasterbelag mit Grasfuge zu verwenden.

Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen
Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Möglich ist z.B. eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen, in Zisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf oder in offenen Teichen bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben/Mulden im Schotterbett.

Bei Neubauten sind zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Verwendung als Grauwasser unterirdische Rückhaltebehältnisse (Zisternen) mit geeigneten Drosselabläsen versehen mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m² versiegelter Fläche vorzusehen.
Die Ortsgemeinde ist Eigentümerin der Flächen und wird beim Verkauf der Grundstücke umweltrelevante Belange, wie z.B. Energieeinsparung (KfW 40-Haus), Brauchwassernutzung etc. auf privatrechtlicher Ebene, in den Kaufverträgen regeln.

Artenschutzrechtlich bedingte Bauzeitenregelungen
Rodungsarbeiten von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1 März durchzuführen.

Die Erdarbeiten für das Baugebiet sind außerhalb des Zeitraums von Mitte April bis Mitte August durchzuführen. Sofite dieses nicht möglich sein, sind die offenen Flächen vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person auf Nestern von Bodenbrütern abzusuchen.

Entwässerung
Die Kommune sowie der Bauherr/die Bauherrin müssen sich mit dem Thema Starkregenereignisse auseinandersetzen. Die Auswirkungen von diesen sind zu beachten und Maßnahmen der Umweltministerien der Bundesländer Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gemäß der Broschüre „Starkregen- Was können Kommunen tun?" zu berücksichtigen.

Bei Drainagewasser handelt es sich gemäß der gesetzlichen Definitionen nicht um Abwasser, für welches die kreisfreien Städte, die verbandsfreien Gemeinden und die Verbandsgemeinden gemäß § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. Gemäß § 5 der allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Hunsrück-Mittelrhein darf daher Drainagewasser nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der VG-Verwaltung eingeleitet werden.

Hinweise zur Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen
Für die Bodenarbeiten ist die DIN 18915, für die Pflanzung der Gehölze ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzenarbeiten" zu beachten.
Die DIN- Normen können bei der VG-Verwaltung eingesehen werden.

Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Ein an die Radonsituation angepasstes Bauen, z. B. durch die fachgerechte Isolierung von Boden berührenden Wänden und Fundamenten gegenüber der Bodenfeuchtigkeit, radondichte Folien unter der Bodenplatte, radondichte Baumaterialien, sorgfältige Abdichtung von Leitungsdurchführungen im Erdreich, dichte Türen zwischen Keller- und Wohnräumen oder abgeschlossene Treppenhäuser wird dringend empfohlen.

Alternativ können, wie vom LGB empfohlen, Radonmessungen durch die einzelnen Bauherren veranlasst werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn der Bauarbeiten unter folgender Adresse zu informieren: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz. Tel. 0261 / 6675-3000, E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

Energieversorgung / Glasfaserkabel
Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebiets an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen, die auf die Grundstücke verlegt wurden, angeschlossen. Die Vorabhausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem RWE begonnen werden.

Bezüglich der Glasfaseranbindung werden die Baugrundstücke durch ca. 1,5 m lange Technikrohre angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

Mit Bauarbeiten in Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

Telekom
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen, die an Kreisstraßen angrenzen, ist ein Mindestabstand von 4,5 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand einzuhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

Artenliste

Bäume 1. Größenordnung

Winterlinde	-	Tilia cordata
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	-	Quercus robur

Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wildapfel	-	Malus domestica

Sträucher

Schwarzer Holunder		Sambucus nigra
Traubenholunder		Sambucus racemosa
Weißdorn		Crataegus monogyna
Hasel		Corylus avellana
Besenginster		Cytisus scoparius
Hundsrose		Rosa canina
Weinrose		Rosa eglanteria
Gemeiner Schneeball		Viburnum opulus
Pfaffenhütchen		Euonymus europaeus
Roter Hartriegel		Cornus sanguinea
Schwarzdorn		Prunus spinosa
Feldahorn		Acer campestre
Heckenkirsche		Lonicera xylosteum

Baum- und Strauchpflanzungen auf den Ausgleichsflächen

Walnuss	-	Juglans regia (versch. Sorten)		
Wildapfel	-	Malus domestica		
Holzbirne	-	Pyrus communis		
Eberesche	-	Sorbus aucuparia		
Echte Mispel	-	Mespilus germania		
Eskastanie	-	Castanea sativa (versch. Sorten)		
Quitte	-	Cydonia oblonga (versch. Sorten)		
Elsbeere	-	Sorbus torminalis		
Speierling	-	Sorbus domestica		
Vogelkirsche	-	Prunus avium		
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra		
Berberitze		Berberis vulgaris		
Hauszwetschge	Bühler Frühzwetschge		Nancy Mirabelle	Oullins Reneklode

HINWEISE ZU DEN GRUNDLAGENDATEN

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Emmelshausen am 10.06.2016.
Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 14.11.2016

DGM 5
Digitales Geländemodell übergeben durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, 56073 Koblenz
Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 10.11.2016

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGl I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 16
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,8 – Geschoßflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen
- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- A – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- WWg – Fußweg
- Wi – Wirtschaftsweg
- öff. Platzfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
- V – Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Private Grünfläche
  Zweckbestimmung: Garten

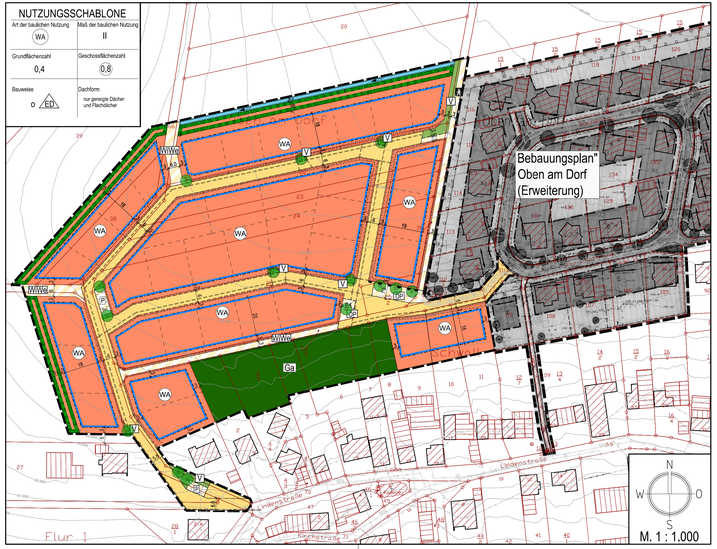
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Außengebietsentwässerung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Gebäude
- Katasterlinie
- 72/2 – Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- A1, A2 – Ausgleichsflächen

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- RW – Regenwasserkanal
- SW – Schmutzwasserkanal
- MW – Mischwasserkanal
- W – Wasserleitung
- S – Stromleitung, unterirdisch
- S – Stromleitung, oberirdisch
- T – Telekom
- G – Gasleitung



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat hat am 15.12.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Schwall, ...

Dienstsiegel / Bürgermeister

2. VERFAHREN
Die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde am 02.05.2019 vom Ortsgemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 17.06.2019 bis 19.07.2019. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 31.10.2019 beschlossen.

Ortsgemeinde Schwall, ...

Dienstsiegel / Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.06.2020 bis 06.07.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.05.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt.

Ortsgemeinde Schwall, ...

Dienstsiegel / Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat hat am 17.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Schwall, ...

Dienstsiegel / Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Ortsgemeinderats gemäß Satzungsbeschluss vom 17.08.2020.

Ortsgemeinde Schwall, ...

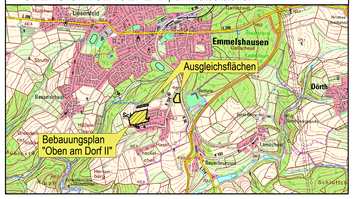
Dienstsiegel / Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB sowie die Genehmigung gemäß § 10 (3) Nr. 1 wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Schwall, ...

Dienstsiegel / Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, unmaßstäblich



BP-NR:	Datum	Name		
bearb.	August 2020	Schad/Assion	Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB und die Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	Maßstab: Siehe Plan
ger.	August 2020	Strate		
gepr.	August 2020	Assion		

Stadt-Land-plus GmbH

Ortsgemeinde Schwall
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Büro für Städtebau und Umweltplanung
Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
Am Fürstgrach 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Bebauungsplan "Oben am Dorf II"

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Schwall, Boppard-Buchholz, November 2014