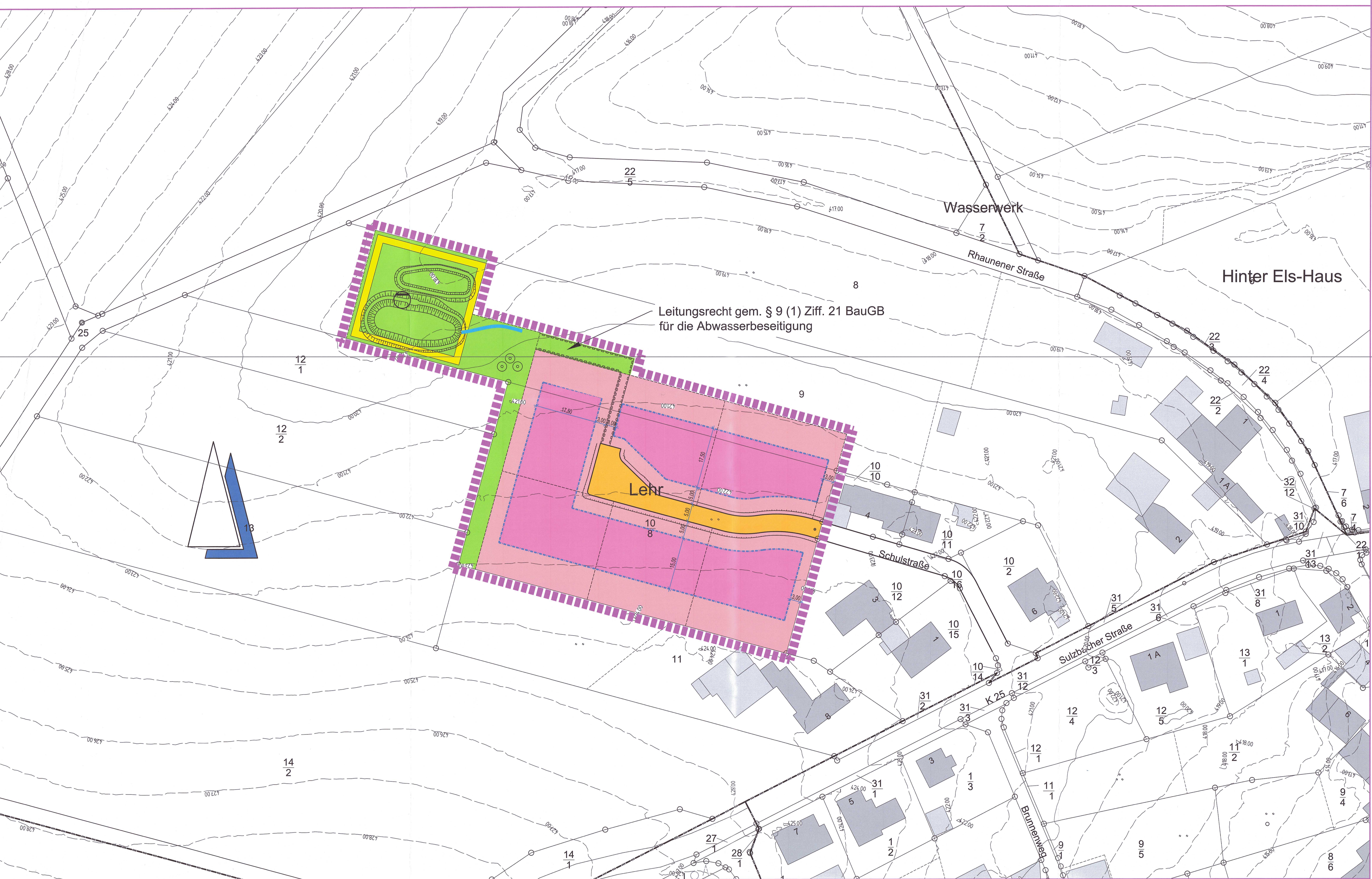


BEBAUUNGSPLAN "LEHR" ORTSGEMEINDE BOLLENBACH



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig, § 1 Abs. 6 BauNVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungscharaktere)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 qm unbaubaren Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO. Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

1.6 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

1.6.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen:

- Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:
- Traufhöhe: maximal 6,50 m
Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.
 - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach):
 - maximal 9,00 m, soweit die Traufhöhe zwischen 4,50 m bis 6,50 m liegt
 - maximal 10,00 m, soweit die Traufhöhe maximal 4,50 m erreicht
 - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): maximal 7,00 m
die zulässige Gebäudehöhe darf mit einer Attika um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.6.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):

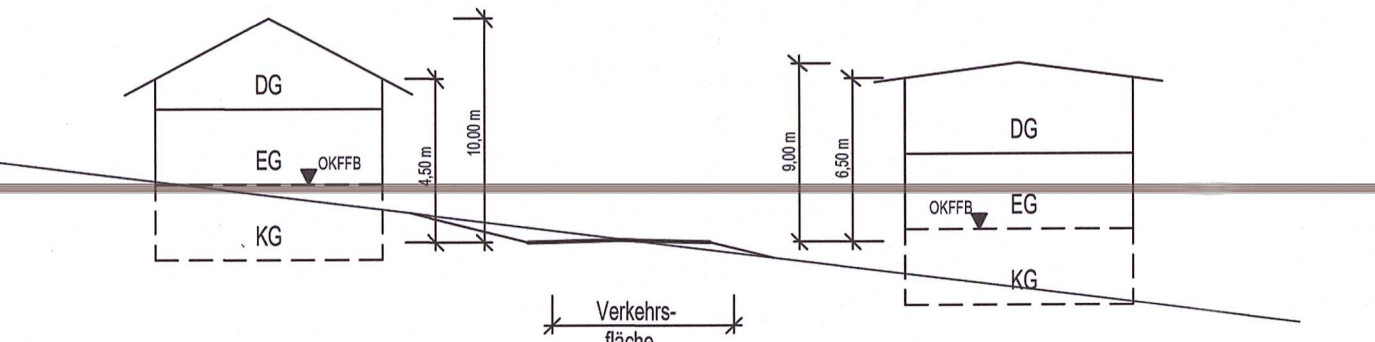
- Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:
- unterer Bezugspunkt:
 - die Höhe der Straßen-/Gehwegskante, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze; bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgebend;
 - oberer Bezugspunkt:
 - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
 - Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First
 - Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

TEXTFESTSETZUNGEN

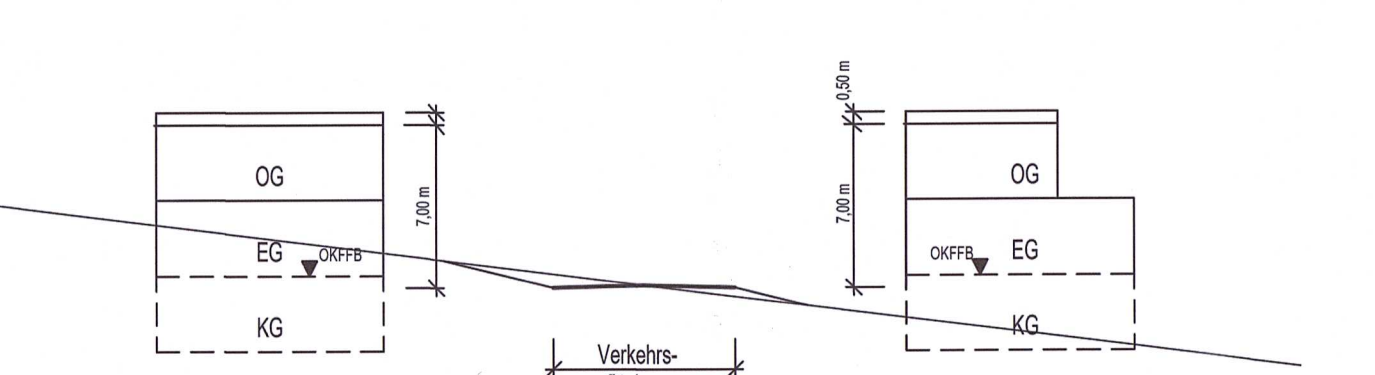
1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

In den nachfolgenden Systemskizzen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergänzend und beispielhaft dargestellt:

- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



1.7 FÜHRUNG VON VERSORUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Ziff. 13 BauGB

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.8 FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind bauliche Nutzungen und tiefverwurzelnde Bepflanzungen mit Gehölzen nicht zulässig. Das Recht einer unterirdischen Leitung wird bezüglich Bau, Nutzung und Unterhaltung einschließlich gelegentlichem Betreten für Kontrollzwecke und Befahren zur Reparatur zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

1.9. FLÄCHEN DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 (1) Ziff. 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und grundstückseitige Überstände von Leuchtentfundamenten sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG, BEDACHUNG UND DACHNEIGUNG § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.
Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand zulässig.
Für die Dachdeckung sind großflächige Elemente, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig. Die Ausführung ist nur mit blendfreiem Material zulässig.

2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBauO

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

2.3 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stellplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Gestalterische Stein-, Split- und Schottergärten sind bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

- 1. Begründung öffentlicher Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
In den öffentlichen Grünflächen sind nach der Anordnung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaalgrünmischung Böschung 70% Gräser / 30% Kräuter & Leumünzen) MK7 / UK7 - Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZentr Saatkörbe: 5 g/m² der Fa. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen.

Private Grünflächen

- 1. Begründung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Als Sortierung für die Pflanzungen sind mindestens zu verwenden. Pflanzverwendung: Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm; Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe

Laubbäume: Feld-Ahorn - Acer campestre; Gemeine Birke - Betula pendula; Hainbuche - Carpinus betulus; Eber-Esche - Sorbus aucuparia; Hild-Birne - Pyrus communis; Spierfling - Sorbus domestica; Vogel-Kirsche - Prunus avium; Wild-Äpfel - Malus sylvestris
Sträucher: Eingetragter Weißdorn - Crataegus monogyna; Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus; Hasel - Corylus avellana; Hundsdorthe - Rosa canina; Roter Hartriegel - Cornus sanguinea; Schlehe - Prunus spinosa; Schwarzer Holunder - Sambucus nigra; Zweigflügeliger Weißdorn - Crataegus laevigata

4. Hinweise

4.1 DENKMALPFLEGE - SCHUTZ

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bollenbach ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichtliche, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belegen; etwaige zulaufende archaische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einleiten zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist ausserst. Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungsanordnung der VG Herrstein-Rhaunen vom 25.06.2020 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgelegt (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die private Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 2) sind im Zuge der Objektplanung zu beachten.

4.3 BRANDSCHUTZ

Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,3 l/s bzw. 48 m³/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmefähigkeiten durch den Bauherrn vorgehalten werden.

Es wird angeregt feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung für die geplante baulichen Anlagen vorzusehen.

4.4 LANDWIRTSCHAFT

Im Abstand von ca. 190 m in westlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes und der angrenzenden Flächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Lärm- und Geruchsemissionen kommt. Die Emissionen sind hinzunehmen und den Landwirten dürfen hierdurch keine Nachteile entstehen.

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

	"Allgemeines Wohngebiet"	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
	Geschossflächenzahl GFZ	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl GRZ	
II	Zahl der Vollgeschosse	
	Einzelhausbebauung	Verkehrsmittel (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
o	offene Bauweise	
	Straßenverkehrsfläche	
	Geh- oder Wirtschaftsweg	Flächen für Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für die Versorgungsanlagen, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
	Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser)	Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Förderung der Umwelt (§ 9 (1) Ziff. 15, 20, 25 BauGB)
	öffentliche Grünfläche	
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	

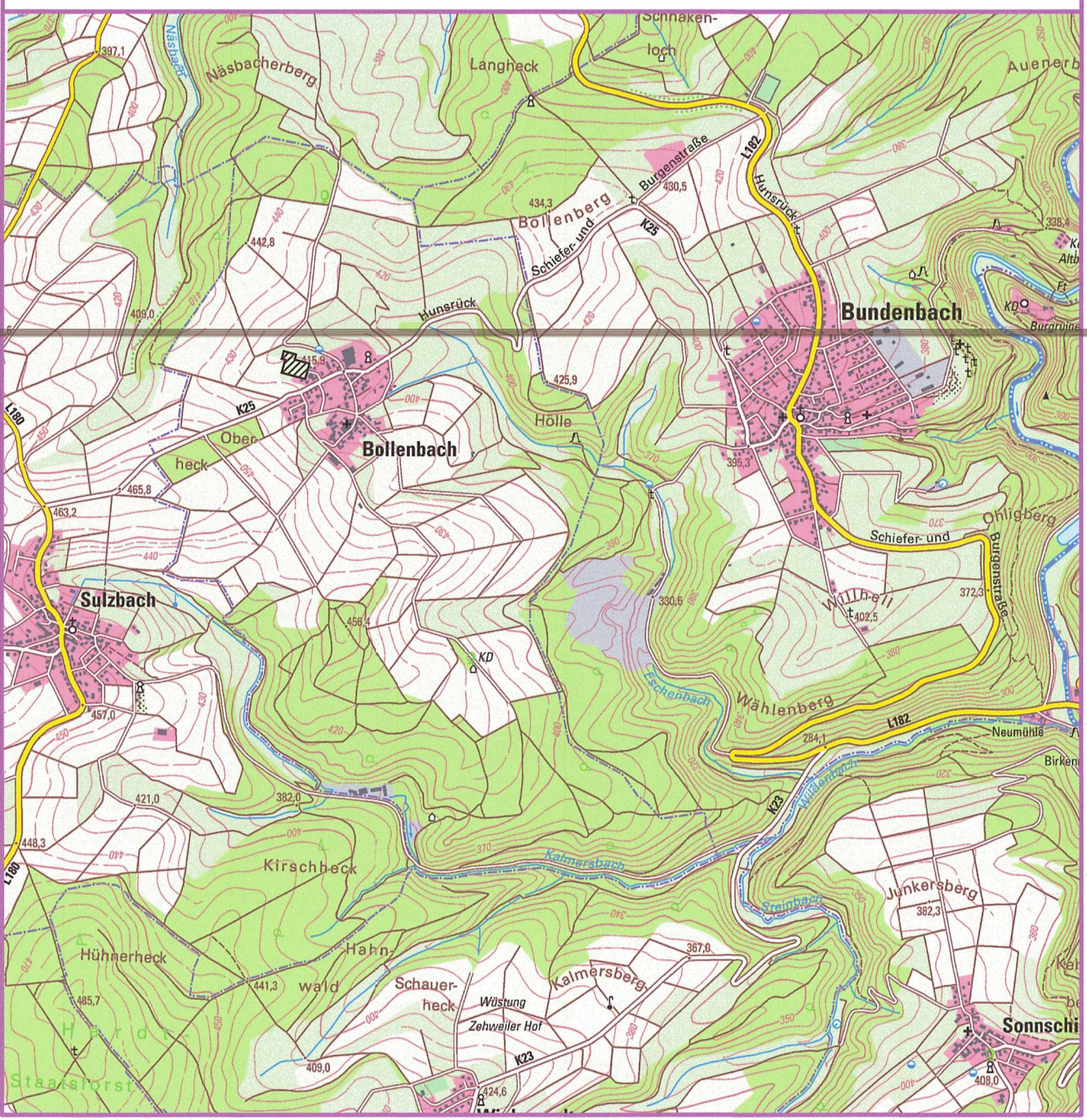
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB (§ 9 (7) BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,7
Bauweise	0	Dachneigung	0° - 45°

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Ortsgemeinde Bollenbach hat am 09.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lehr“ gefasst.

55624 Bollenbach, den 24.03.2022
Ortsgemeinde Bollenbach



2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Lehr“ wurde am 02.03.2023 vom Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Bollenbach gebilligt. Für die Planaufstellung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB festgelegt.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 30.03.2023 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2023. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 20.07.2023.

55624 Bollenbach, den 21.07.2023
Ortsgemeinde Bollenbach



3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan „Lehr“ wurde am 20.07.2023 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

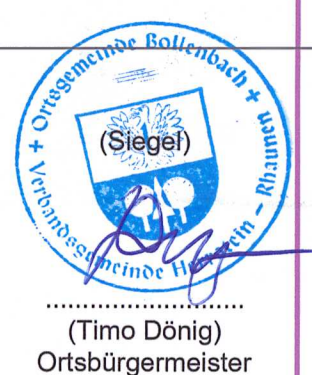
55624 Bollenbach, den 21.07.2023
Ortsgemeinde Bollenbach



4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Planunterlagen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, dass die Planurkunde des Bebauungsplanes „Lehr“ mit dem Willen des Ortsbürgermeisters der Ortsgemeinde Bollenbach übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55624 Bollenbach, den 21.07.2023
Ortsgemeinde Bollenbach



5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Lehr“ als Satzung ist am 27.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen, Brühlstraße 16, 55756 Herrstein, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Lehr“ am 27.07.2023 in Kraft getreten.

55624 Bollenbach, den 28.07.2023
Ortsgemeinde Bollenbach



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2022 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Gerüche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.07.2022 (BGBl. I S. 1054)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2021 (BGBl. I S. 3608)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Jakoby + Schreiner Ingenieurbüro für Bauwesen Beratende Ingenieure	Datum	Zeichen
	bearbeitet	28.02.2023 KJ
	gezeichnet	28.02.2023 KJ
	geprüft	28.02.2023 KJ

Ortsgemeinde Bollenbach
Wiesenstraße 2
55624 Bollenbach
Tel. 06544 - 991832



Bebauungsplan
"Lehr"
Gemarkung Bollenbach

Blatt Nr.:	1.0
Plangröße:	1:500
CAD-Name:	(MAREBE)
Lageplan	
Maßstab:	1:500

