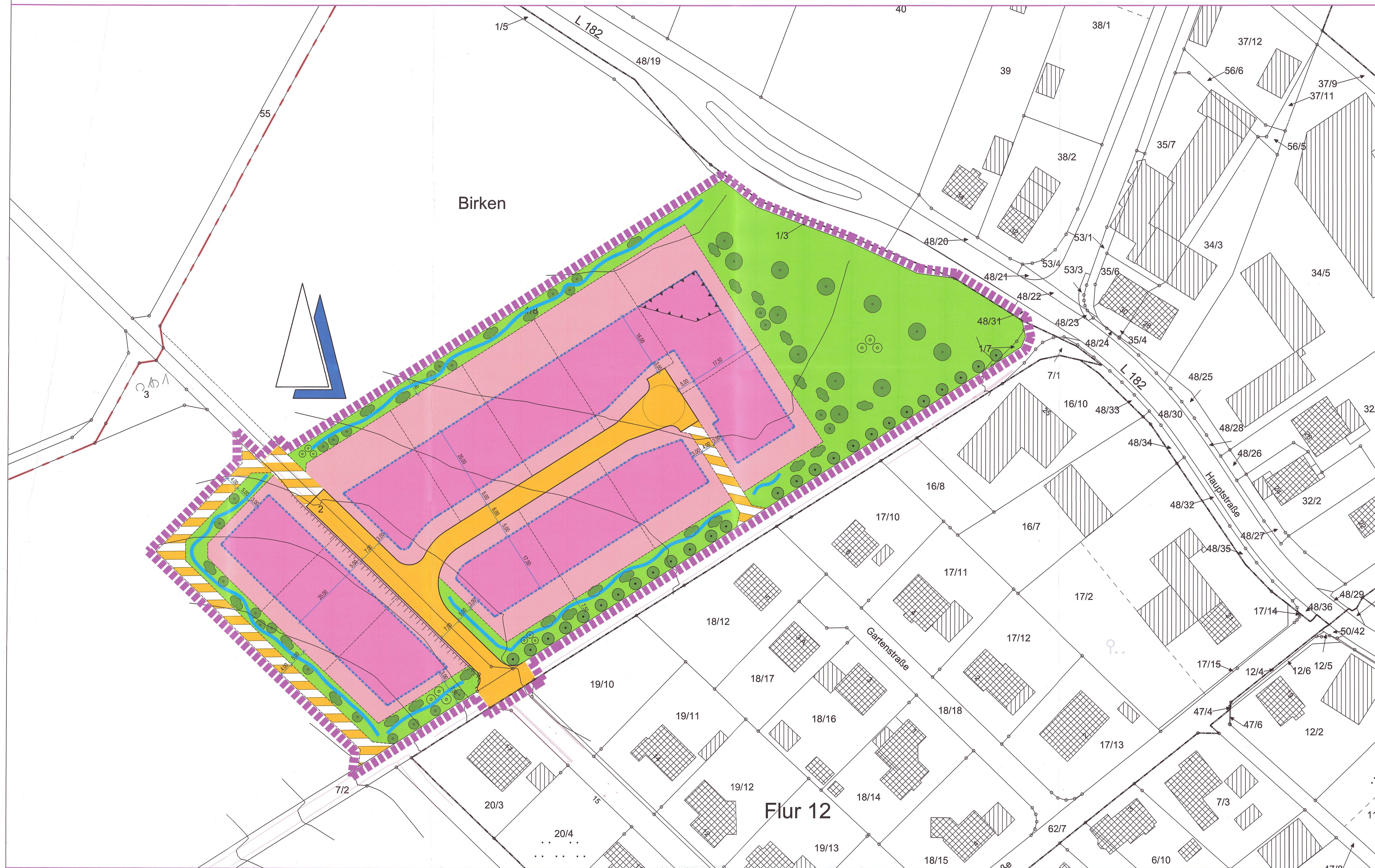


# BEBAUUNGSPLAN "DER LANGE ACKER II" ORTSGEMEINDE GÖSENROTH



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

"ALLGEMEIN WOHNGEBIET" nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tiefgaragen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

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 Geschosflächenzahl 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 freigelegt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

### 1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHE (§ 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 cm umbauten 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 Einfriedungen 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)

Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:

- Traufhöhe: maximal 5,50 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 Abtau um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teilen um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.6.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen:

Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:

- Traufhöhe: maximal 5,50 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 Abtau um maximal 0,50 m sowie mit Schornsteinen und untergeordneten Teilen 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

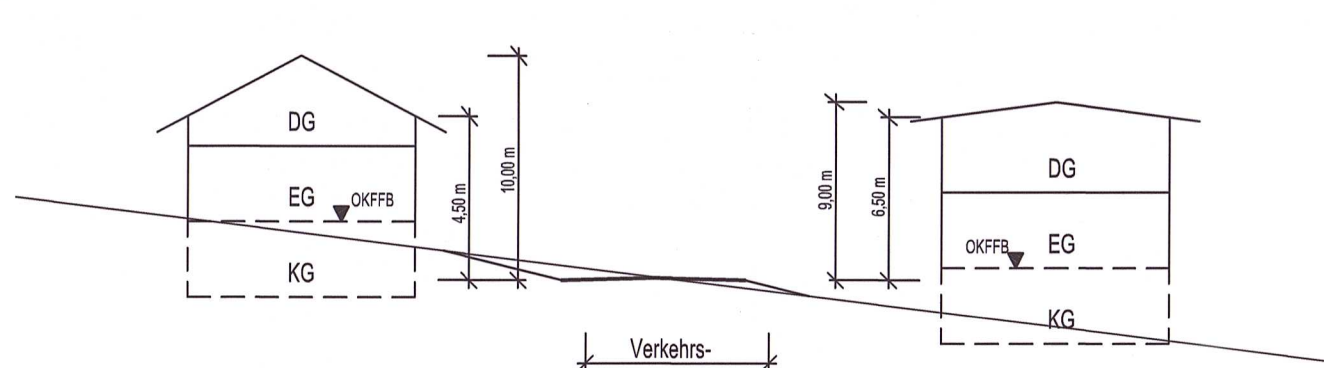
- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der äußeren Dachhaut

## TEXTFESTSETZUNGEN

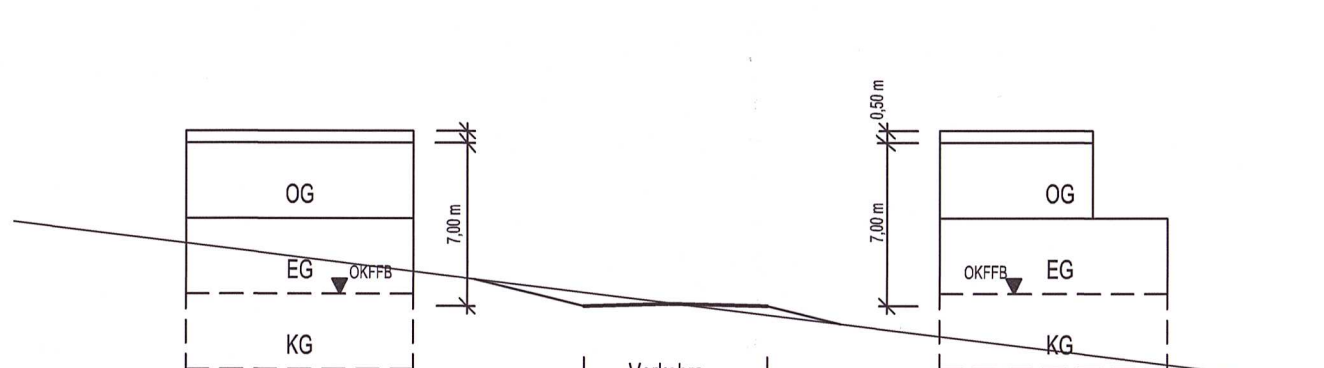
### 1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

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

- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



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

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

### 1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen sowie Erschließungsanlagen zugeordnet.

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

Für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und grundstückseitige Überstände von Leuchtfundamenten sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu pflegen.

### 1.10 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Im nordwestlich gelegene Baufeld sind innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Fläche (vergleiche Abbildung A09 des schalltechnischen Gutachtens, rot schraffierte Fläche) Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass im 2. Obergeschoss keine öffentlichen Fenster und Türen von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 AUSSERE GESTALTUNG 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 Gebäudelänge 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 bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stellplätzen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Gestalterische Stein-, Split- und Schotterflächen sind bis maximal 15 m je Baugrundstück zulässig.

### 3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen 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 Gehölzgruppen mit jeweils 3 heimischen Laubbäumen und 2 heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Anordnung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regioaustmischung Böschung [70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 - Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m² der Fa. Saaten Zallie) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Feldahorn - Acer campestris; Spitzahorn - Acer platanoides; Bergahorn - Acer pseudoplatanus; Hainbuche - Carpinus betulus; Hasel - Corylus avellana; Walnuß - Juglans regia; Apfel - Malus sylvestris; Birne - Pyrus communis; Traubeneiche - Quercus petraea; Stieleiche - Quercus robur; Faulbaum - Rhamnus frangula; Salweide - Salix caprea; Grauweide - Salix cinerea; Eberesche - Sorbus aucuparia; Mehlbeere - Sorbus aria; Winterlinde - Tilia cordata

#### 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 Laubb Baum 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 campestris; Gemeine Birke - Betula pendula; Hainbuche - Carpinus betulus; Eber-Esche - Sorbus aucuparia; Holz-Birne - Pyrus communis; Spierling - Sorbus domestica; Vogel-Kirsche - Prunus avium; Wild-Äpfel - Malus sylvestris

Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna; Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus; Hasel - Corylus avellana; Hundrose - Rosa canina; Roter Hainbühl - Cornus sanguinea; Schlehe - Prunus spinosa; Schwarzer Holunder - Sambucus nigra; Zweigflügler Weißdorn - Crataegus laevigata

### 3.1 Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen (100 %) sowie den öffentlichen Grünflächen (70 %) zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden nur die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (30 %) zugeordnet.

### 4. Hinweise

#### 4.1 DENKMALPFLEGE/-SCHUTZ

Der Bauherr der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/9675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zutreffende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

#### 4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei denjenigen, bei dem es anfällt, mit verhältnismäßig Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unmittelbar oder unmittelbar abzuführen. Eine Verwertung als Brauchwasser ist anzustreben. Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Rhein-Haard-Region 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.

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 - Plan-ZV 90 vom 18.12.1990

■ "Allgemeines Wohngebiet"

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

0,8 Geschosflächenzahl GFZ

0,4 Grundflächenzahl GRZ

II Zahl der Vollgeschosse

E Einzelhausbebauung

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

■ Geh- oder Wirtschaftsweg

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

● öffentliche Grünfläche

● Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

● Erhalt von Bäumen

Phytozönose, Nutzungsgruppen und Kennzeichen von Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 16, 20, 25 BauGB)

## Sonstige Planzeichen

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

## Sonstige Darstellungen

— bestehende Grundstücksgrenzen

--- empfohlene Grundstücksgrenzen

--- Flurgrenze

--- Baugrenze

— Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

— Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

— Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugruben	WA	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8
Bauweise	E	0° - 45°

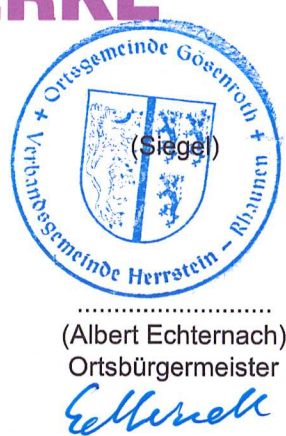
## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Ortsgemeinde Gösenroth hat am 28.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Der lange Acker II“ gefasst.

55624 Gösenroth, den 13.11.2019

Ortsgemeinde Gösenroth



### 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Der lange Acker II“ wurde am 19.07.2021 von der Ortsgemeinde Gösenroth genehmigt.

Für die Planaufstellung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB festgelegt.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 29.07.2021 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2021. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom 20.10.2021.

55624 Gösenroth, den 15.11.2021

Ortsgemeinde Gösenroth



### 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan „Der lange Acker II“ wurde am 20.10.2021 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55624 Gösenroth, den 15.11.2021

Ortsgemeinde Gösenroth



### 4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Planunterlagen Gegenstand des Planstellungsverfahrens waren, dass die Planurkunde des Bebauungsplanes „Der lange Acker II“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Gösenroth vereinbart und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55624 Gösenroth, den 15.11.2021

Ortsgemeinde Gösenroth



### 5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Der lange Acker II“ als Satzung ist am 25.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Haard-Region, Bolzstraße 16, 55758 Hermsdorf, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Der lange Acker II“ am 25.11.2021 in Kraft getreten.

55624 Gösenroth, den 15.11.2021

Ortsgemeinde Gösenroth



## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2539).

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

6. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).

12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Datum	Verf.	gepr.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Zeichen
22.07.2021	KJ					
22.07.2021	KJ					
22.07.2021	KJ					

Ortsgemeinde Gösenroth

Hauptstraße 3

55624 Gösenroth

Tel. 06544/1305

Bebauungsplan  
"Der lange Acker II"  
Gemarkung Gösenroth

Blatt Nr.: 1.0