

BEBAUUNGSPLAN "AUF'M UNTERSTEN WEIDACKER, 2. PLANUNGSABSCHNITT" ORTSGEMEINDE SULZBACH



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. WOHNBEZIEHUNG" nach § 4 BauNVO, die Ausweisung 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 Nutzungsabstände)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeumstände 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 Freirichtung 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 ist Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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.

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 10,00 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 Teilen um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.6.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:

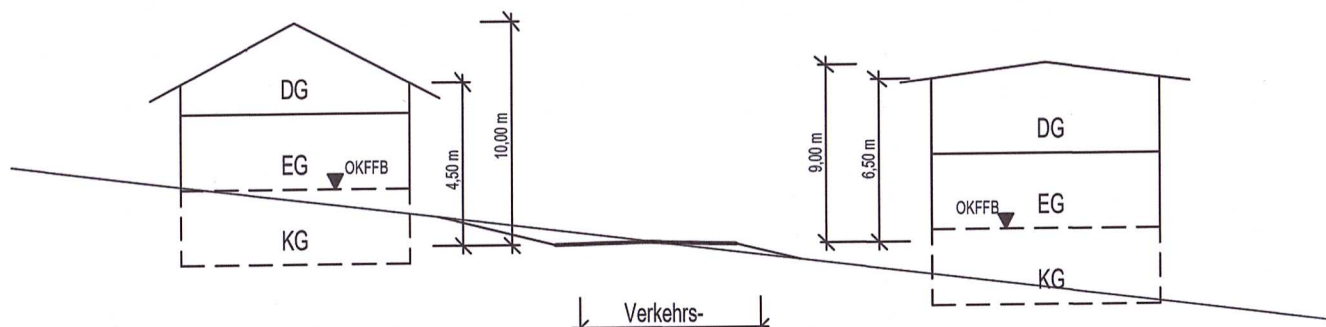
- unterer Bezugspunkt:
 - die Höhe der Straßen-/Gehwegkante, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze; bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgebend;
- oberer Bezugspunkt:
 - Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
 - Firsthöhe (bei Gebäuden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

TEXTFESTSETZUNGEN

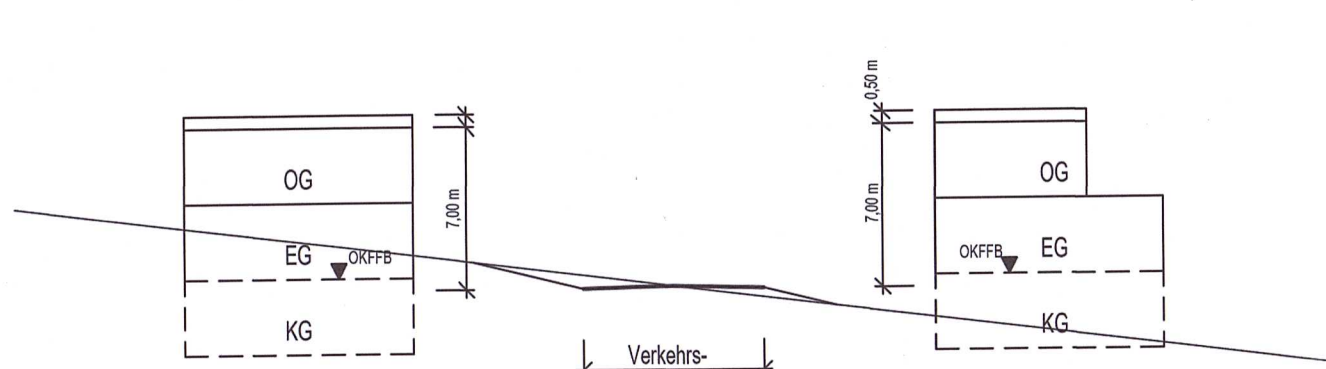
1.6.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

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 VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsfähigen überbauten Böschungen und grundstückseitige Überstände von Leuchtfundamenten 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 der jeweiligen Traufseite zulässig. Die Dachdeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechend sind: Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zellgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau). Für die Dachdeckung sind großflächige Elemente, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig. Die Ausführung ist nur mit blendfreiem Material zulässig.

Die Umfassungen baulichen Anlagen sind feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend und mit harter Bedachung auszuführen.

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 GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN (§ 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. GRÜNDORNERISCHE 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. Regioaatmischung Böschung 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen) HK 7 / UG 7 - Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m² der Fa. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Feldhorn - Acer campestre; 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 Laubbau 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 sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Anordnung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regioaatmischung Böschung 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen) HK 7 / UG 7 - Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m² der Fa. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Feldhorn - Acer campestre; Spitzahorn - Acer platanoides; Bergahorn - Acer pseudoplatanus; Hainbuche - Carpinus betulus; Eber-Eiche - Sorbus aucuparia; Holz-Birne - Pyrus communis; Speierling - Sorbus domestica; Laubbäume: Feld-Ahorn - Acer campestre; Gemeine Birke - Betula pendula; Hainbuche - Carpinus betulus; Eber-Eiche - Sorbus aucuparia; Holz-Birne - Pyrus communis; Speierling - Sorbus domestica; Vogel-Kirsche - Prunus avium; Wild-Äpfel - Malus sylvestris

Sträucher: Eingiefliger Weidens - Crataegus monogyna; Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus; Hasel - Corylus avellana; Hundrose - Rosa canina; Roter Hirtengelb - Cornus sanguinea; Schlehe - Prunus spinosa; Schwarzer Holunder - Sambucus nigra; Zweigelfriger Weidens - Crataegus laevigata

4. Hinweise

4.1 DENKMALPFLEGE -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/8675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zutage kommende 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 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 mittel- oder unmittelbar einleiten zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben. Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungsgesetz der VG Herrstein-Rhaunen vom 25.06.2002 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 Löschwasserentnahmemöglichkeiten durch den Bauherrn vorgehalten werden.

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

ZEICHENERKLÄRUNG

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)
	Grundflächenzahl GRZ	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
	Einzelhausbebauung	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
	offene Bauweise	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
	Geh- oder Wirtschaftsweg	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

	öffentliche Grünfläche	Planungen, Nutzungsplanungen und Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 11, 20, 25 BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	Planungen, Nutzungsplanungen und Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 11, 20, 25 BauGB)
	Erhalt von Bäumen	Planungen, Nutzungsplanungen und Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 11, 20, 25 BauGB)

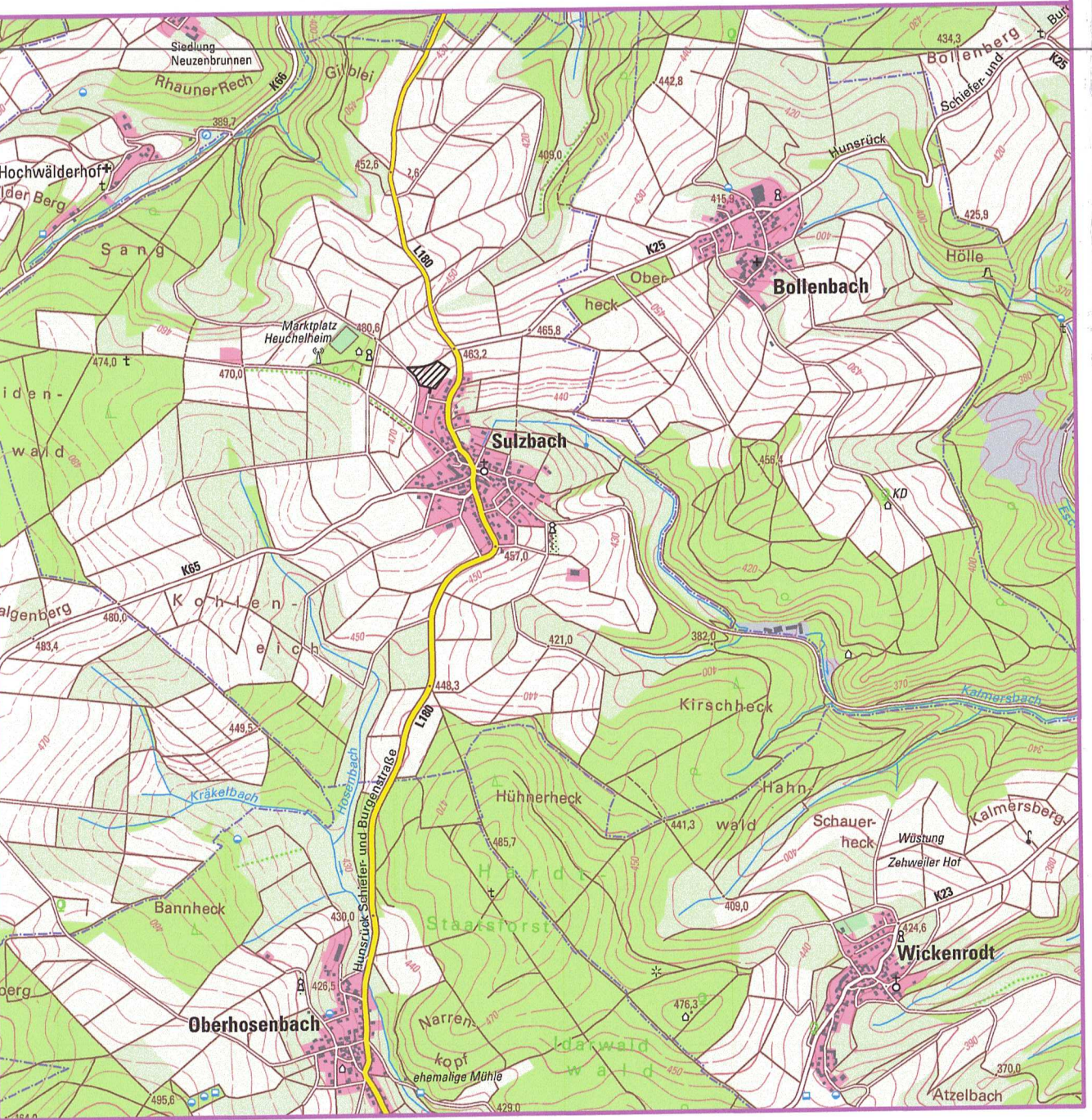
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (1) BauGB)
--	---	-----------------

Sonstige Darstellungen

	bestehende Grundstücksgrenzen	(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
	empfohlene Grundstücksgrenzen	(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
	Flurgrenze	(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
	Baugrenze	(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERFAHENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Ortsgemeinde Sulzbach hat am 17.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf'm untersten Weidacker, 2. Planungsabschnitt II“ gefasst.

55758 Sulzbach, den 16.03.2022
Ortsgemeinde Sulzbach



2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf'm untersten Weidacker, 2. Planungsabschnitt“ wurde am 24.04.2023 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Sulzbach gebilligt. Für die Planaufstellung wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 136 BauGB festgelegt.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 04.05.2023 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2023. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates vom 08.08.2023.

55758 Sulzbach, den 09.08.2023
Ortsgemeinde Sulzbach



3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan „Auf'm untersten Weidacker, 2. Planungsabschnitt“ wurde am 08.08.2023 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55758 Sulzbach, den 08.08.2023
Ortsgemeinde Sulzbach



4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Planunterlagen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, dass die Planunterlagen des Bebauungsplanes „Auf'm untersten Weidacker, 2. Planungsabschnitt“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Sulzbach übereinstimmt und dass die für die Normung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55758 Sulzbach, den 09.08.2023
Ortsgemeinde Sulzbach



5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Auf'm untersten Weidacker, 2. Planungsabschnitt“ als Satzung ist am 17.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich 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 „Auf'm untersten Weidacker, 2. Planungsabschnitt“ am 18.08.2023 in Kraft getreten.

55758 Sulzbach, den 18.08.2023
Ortsgemeinde Sulzbach



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)
- 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 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - 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 03.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesbaugesetz (LandesBauG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesnaturschutzgesetz (LandesNatSchG) 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 § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1979 (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 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Simmerer Straße 18, Tel. 067934033 u. 4034, Fax 4039

	Datum	Zeichen
besucht	17.03.2023	KJ
gezeichnet	17.03.2023	KJ
geprüft	17.03.2023	KJ

Ortsgemeinde Sulzbach
Im Weidacker 4
55758 Sulzbach
Tel. 06544 - 991023



Bebauungsplan
"Auf'm untersten Weidacker,
2. Planungsabschnitt"
Gemarkung Sulzbach

Blatt Nr.:	1.0
Plangröße:	1:500
CAD-Name:	(MAREB_32)
Lageplan:	
Maßstab:	1:500

Datum	bes.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

