

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung :**  
(§5 Abs.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1-11 BauNVO)



**2. Maß der baulichen Nutzung :**  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- GH / FH** Gebäud.-Firsthöhe als Höchstgrenze

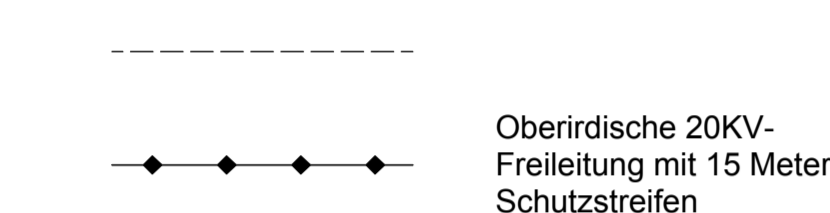
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen :**  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- O** Offene Bauweise
- Baugrenze

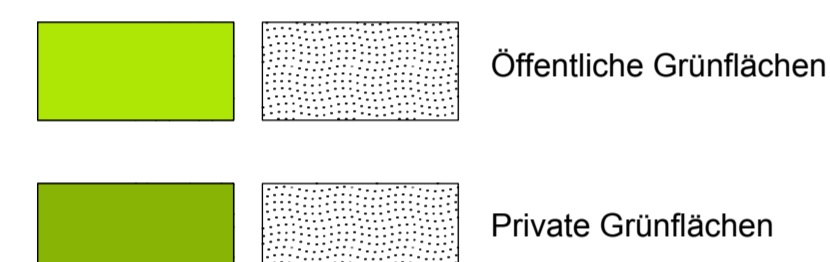
**6. Verkehrsflächen :**  
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



**8. Hauptversorgungs- Abwasserleitungen :**  
(§9 Abs.1 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

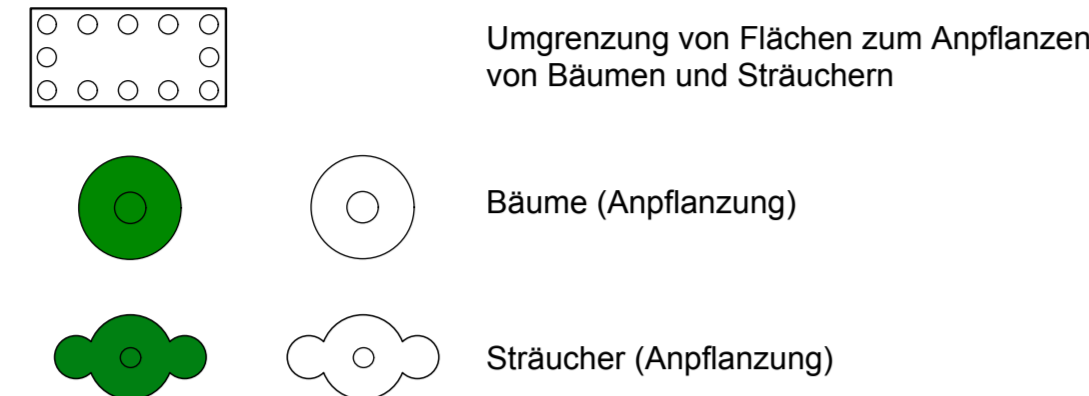


**9. Grünflächen :**  
(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

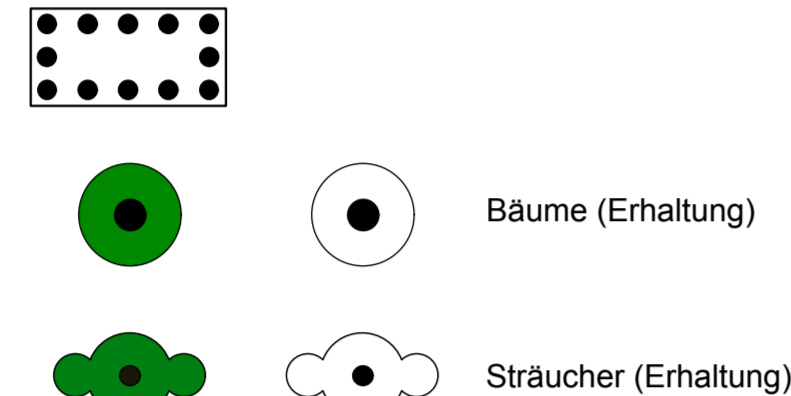


**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

**13.2.1 Anpflanzung**  
(§9 Abs.1 Nr.25 (a) und Abs.6 BauGB)



**13.2.2 Bindung und Erhaltung**  
(§9 Abs.1 Nr.25 (b) und Abs.6 BauGB)

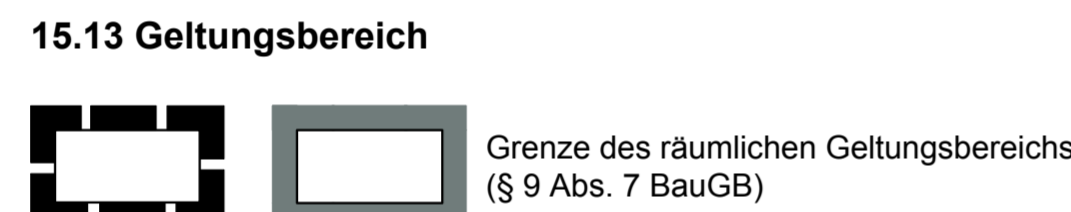


**mit Zusatz:**  
AC Acer campestre (Feld-Ahorn)  
MD Malus domestica (Apfel)  
QR Quercus robur (Stiel-Eiche)

**Pflanzenliste:**  
Auswahl Pflanzenliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

- S** Schutzmaßnahme
- A** Ausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25 Abs.1a BauGB
- E** Ersatzmaßnahme gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25 Abs.1a BauGB

**15. Sonstige Planzeichen :**



# Bebauungsplan "Im-Mühlenholz"

## Gemeinde Marzhausen Flur 20



# BEBAUUNGSPLAN VERFAHREN

## VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gemäß §8 BauGB

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

..... den .....



### Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom .....

### Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Gemeinderat hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

..... den .....



### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der vorgestellten Fassung als Satzung beschlossen.

..... den .....



### Genehmigung

Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom .....

### Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am .....

..... den .....

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

..... den .....

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

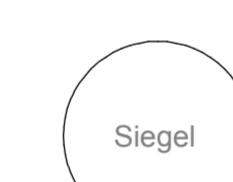
..... den .....

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag bei der **Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 01.01.2021.

..... den .....



## PLANUNGSBÜRO



Ingenieurbüro für Bau & Umwelt

Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
FB Architektur & Städtebau

www.stadtraum.eu

Kölner Straße 1

57629 Müschenbach

Bild Deutscher Bauingenieur-Verband und Ingenieure

Mitglieds Nr. 41797



## STÄDTEBAULICHE BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
Raum- und Regionalplaner BDB

## LANDESPFLERGERISCHE BEARBEITUNG:

Linda Bödger  
Diplom Geographin

## RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der derzeit gültigen Fassung
- 1.2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB - MaßnahmenG**); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (**Wohnungsbauerleichterungsgesetz- WoBauErLG**) in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung er Grundstücke (**BauNVO**) in der derzeit gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanzV**) in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (**LBauO**) in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung Rheinland- Pfalz (**GemO**) in der derzeit gültigen Fassung
6. Landespflegegesetz (**LPfG**) in der derzeit gültigen Fassung
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der derzeit gültigen Fassung
8. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**DSchPHG**) in der derzeit gültigen Fassung
9. Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der derzeit gültigen Fassung

## ZEICHNUNG UND ÄNDERUNGEN

Gezeichnet	Geprüft	Datum
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing. (FH) H. Schaub	15.01.2020
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing. (FH) H. Schaub	15.12.2023

## TOPOGRAPHISCHE KARTE RLP



Übersichtskarte Maßstab: 1:10.000 - Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation RLP - Topographische Karte

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.1 BauGB

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet **MD** gemäß §5 BauNVO

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs.1 BauGB und §16-21a BauNVO)

**2.0.1 Maß der baulichen Nutzung**  
Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,4  
Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0,8  
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: II / III  
maximale Firsthöhe: FH 10,00 m / 15,00 m  
maximale Gebäudehöhe: GH 8,50 m / 10,00 m

**3.0 Bauweise**  
(§9 Abs.1 BauGB und §22, 23 BauNVO)

1. Zulässig ist eine offene Bauweise (o)

**4.0 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§9 Abs.1 BauGB und §23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben.  
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen und der geltende Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

**5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur Regenwasserbewirtschaftung**  
(§9 Abs.1 Nr. 14, 20, 25a und b BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zusätzen (A0-A4 und V1) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

**5.0 Pflanzenbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**  
(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. Landschaftsplanerische Festsetzungen) behandelt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.4 BauGB u. §8 LBauO

**1.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§8 Abs.1 Nr.1 LBauO)**

Zur Gestaltung der baulichen Anlage siehe hierzu die Textanlage II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB und §8 Abs.1 Nr.1 LBauO.

**2.0 Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten (§8 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Zur Errichtung von Garagen und Carports siehe hierzu die Textanlage II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB und §8 Abs.1 Nr.3 LBauO.

**3.0 Gestaltung unbepflanzter Flächen der bebauten Grundstücke (§8 Abs.1 Nr.2 LBauO)**

Zur Gestaltung der unbepflanzten Flächen siehe hierzu die Textanlage II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB und §8 Abs.1 Nr.3 LBauO. Die gemäß Ausgleichsmaßnahme A1 zu pflanzenden Gehölze sind auf das Pflanzgebot anrechenbar. Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

**4.0 Einfriedungen (§8 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Zu Einfriedungen der Flächen siehe hierzu die Textanlage II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB und §8 Abs.1 Nr.3 LBauO.

## III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen §9 Abs.1a BauGB

**1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Einriffe im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG)**

**1.1 Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a und Abs.1a BauGB)**

Siehe hierzu den Umweltbericht.

**A 1 Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens westlich des Plangebietes:**

Ergänzung der teils vorhandenen Baumreihe (Linden)

**A 2 Festlegung eines privaten Grünstreifens nordwestlich des Plangebietes:**

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern sowie mindestens 6 Obstbäumen (vgl. Pflanzliste)

**A 3 Festlegung eines privaten Grünstreifens nordöstlich des Plangebietes:**

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern sowie Erhaltung von 2 Obstbäumen (Malus domestica, Prunus domestica)

**A 4 Festlegung eines privaten Grünstreifens östlich des Plangebietes:**

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern sowie mindestens 2 Obstbäumen (vgl. Pflanzliste)

**S 1 Festsetzung zu erhaltenden Obstbäume**

Auf den Flurstücken 151, 152 und 153 werden verschiedene Obstgehölze als Schutzmaßnahme zur Erhaltung festgesetzt.

**1.2 Ersatzmaßnahmen (§9 Abs.1a BauGB)**

**E 1 Externe Ersatzmaßnahme - 1.195 m²:**

Entfernung eines Nadelholzrestbestandes und anschließende Bepflanzung mit diversen einheimischen Strauch- und Baumarten zur Entwicklung flächiger und linienhafter Strauch- und Baumbestände in Ortsnähe. Gemarkung Marzhausen, Flur 28, Flurstück 8/1.

**E 2 Externe Ersatzmaßnahme - 2.500 m²:**

Entfernung eines Nadelholzrestbestandes (Borkenkäferkalamitätsfläche), Gemarkung Marzhausen, Flur 28, Flurstück 8/1, auf einer Fläche von 2.500 m², mit anschließender Entwicklung eines Pionierwäldes durch freie Sukzession.

Die zeichnerische Übersichtskarte der externen Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2, im Maßstab 1:5.000 ist in die Bebauungsplanurkunde integriert.

## IV. Hinweise

1.0 Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

2.0 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Baugrabenwasserzwecken zu nutzen.

3.0 Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke sowie die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 19815 zu beachten und anzuwenden sind. Für Neubauvorhaben wird eine durch den Bauherren eigenverantwortliche, objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundgutachter / Geotechniker empfohlen.

4.0 Die maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe von 10,00 Meter / 15,00 Meter, ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

5.0 KV-Freileitung: Zur Gewährleistung eines sicheren und störungsfreien Betriebes der KV Freileitung, sind die EN-DIN-VDE-Mindestsicherheitsabstände von den Bäumen Bewuchs zu dem Bewuchs zulässig.

Übrige Netzanlagen im Plangebiet dürfen durch die Nutzung der Flächen und den Bewuchs nicht beschädigt und in ihrem Betrieb eingeschränkt werden.

**6.0 Archäologische Funde**

Eine zufällig kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß § 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz.