Bebauungsplan "Zur Luisenlust"

Gemeinde Müschenbach

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung :
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Art der baulichen Nutzung :
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,6	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl, Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
FH 9,50	Firsthöhe, Höchstmaß

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

0,8	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
FH 9,50	Firsthöhe, Höchstmaß

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

Baugrenze

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

F — Fussgängerbereich

W — Wirtschaftsweg

10. Flächen für die Wasserwirtschaft :
(§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

breitflächige Versickerung und Ableitung im Gelände

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)

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 a und Abs. 6 BauGB)

Bäume (Anpflanzung)

Sträucher (Anpflanzung)

mit Zusatz:

AC	Acer campestre	(Feld-Ahorn)
MD	Malus domestica in Sorten	(Apfel)
QR	Quercus robur	(Stiel-Eiche)

ohne Zusatz:
Auswahl aus Pflanzenliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Auszug aus dem Anhang "Pflanzenliste"

Bäume 1. Ordnung
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Quercus robur — Stieleiche
- Juglans regia — Walnuss

Bäume 2./3. Ordnung
- Acer campestre — Feldahorn
- Betula pendula — Sandbirke
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Malus Hybriden — Zierapfel
- Prunus caleriana — Zierbirne
- Sorbus — Eberesche

Sträucher:
- Kornelkirsche
- Strauchhasel
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Faulbaum
- Büschelrose
- Schwarzer Holunder
- Schneeball

Äpfel:
- Rheinischer Bohnapfel
- Schöner von Boskoop
- Weißer Klarapfel

Kirschen:
- Herzkirsche
- Knorpelkirsche
- Sunburst

Pflaumen:
- Hauszwetsche
- Mirabelle von Nancy
- Große Grüne Reneklode

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 :

15.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.2 Hinweise

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

169/2 — Flurstücksnummer

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 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Die gemäß §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungs-gewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete gemäß §6 BauNVO
Gemäß §§ Abs.1 ist zulässig eine Bebauung die dem Wohnen dient und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gemäß §6 Abs.2 Nr.1-4, nicht zulässig sind Abs.2 Nr.5-8

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

2.1 (WA) Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,3
Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 0,6
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: II
maximale Firsthöhe : 9,50m ,

2.2 (MI) Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 0,8
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: II
maximale Firsthöhe : 9,50m ,

3.0 Bauweise
(§9 Abs.1 BauGB und §§22,23 BauNVO)
1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben
2. Es sind Sattel-, Walm-, Pult-, und Flachdächer zulässig
3. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 48°
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

4.0 Nebenanlagen
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §14 Abs.1 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung solcher Anlagen ist meldepflichtig.

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.

6.0 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. Landschaftsplanerische Festsetzungen) behandelt.

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 Eingriffe im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG)

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

A 1 Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens 1681 m²:
Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens westlich, südlich und östlich um das Neubaugebiet. Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste), wobei im Süden des Gebietes kleinwüchsigere Arten gewählt werden sollten, um einer Verschattung vorzubeugen.

1.2 Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

E 1 Externe Ersatzmaßnahme 5854 m²
Renaturierung von Quell- und Bachbereichen durch Entfernung standortfremder Nadelholzbestände und Bepflanzung mit standortgerechten Arten (Ahorn, Esche, Schwarzerle). Ziel ist die Entwicklung und Förderung eine naturnahen Retentionsraumes.Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, unerwünschter Gehölzaufwuchs und Herkulesstauden sind dabei zu entfernen. Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Müschenbach, in der Gemarkung Müschenbach, Flur 24, Flur Stücke 357, 358, 360, 361, 362, 368, 367 ,366, 365, 364.

Zuordnungsfestsetzung

Um zu gewährleisten, dass eine zügige Eingrünung des Baugebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Erschließung umzusetzen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A1 sowie der externen Ersatzmaßnahmen E1 werden auf Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet und mittels der Anliegerbeiträge gleichmäßig verteilt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.4 BauGB u. § 88 LBauO

1.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Baukörpergestaltung
1.1.1 Die Fassaden und Aussenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen ist auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Attika Verkleidungen mit matt verzinkten Oberflächen wie z.B. Doppelstehfalz Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig. Bei verputzten Aussenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes sind grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben wie z.B. Signalrot, Verkehrsgelb usw.nicht zulässig.
1.1.2 Bei Unterkellerung des Gebäudes wird das Prinzip der "weissen Wanne" empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu-Beton Bauweise umgesetzt werden.

1.2 Dachform / -neigung
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 48° zulässig (Sattel-,Walm-, Pult-, Flachdach).

1.3 Dacheindeckung und -farbe
Dacheindeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder -pfannen auszuführen.
Zulässige Farben sind: schwarz, antrazith, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt. Hochglanzoberflächen wie z.B. Metalleffekt-Pfannen sind nicht zulässig.
Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

1.4 Dachgauben
Dachgauben sind bis zu einem Anteil von 40% pro Dachseite zulässig. Die Gauben müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein.

2.0 Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor den Garagen und Carports ist bis zur Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von mind. 5 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Drainpflaster (Fugenanteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

3.0 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeeinschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstamm- Obstbäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen.
Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.
Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.
Die gemäß Ausgleichsmaßnahme A2 zu pflanzenden Gehölze sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

4.0 Einfriedungen (§88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)
Einfriedungen sind in massiver Form wie Mauern o.Ä., bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Einfriedungen sind in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun, bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Grundsätzlich zulässig sind Einfriedungen in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles, mit den geltenden Abstands und Höhenmaßen der gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz.
Maschendrahtzäune und Stacheldraht sind nicht zulässig.

IV. Hinweise

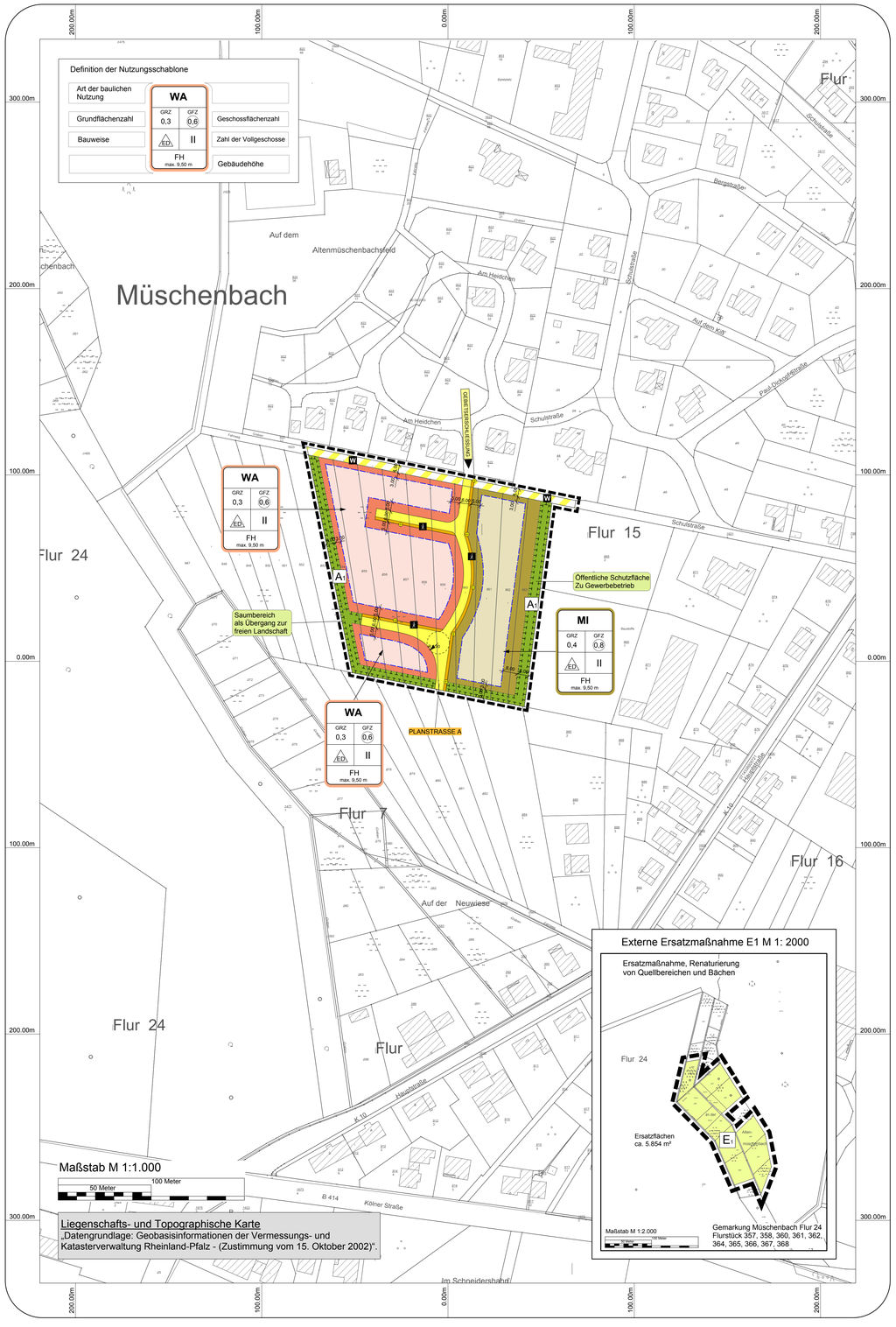
1.0 Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

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

3.0 Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind und für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundberater / Geotechniker empfohlen.

4.0 Die maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe von 9,50 Meter (2.1 WA Maß der baulichen Nutzung) und 9,50 Meter (2.2 MI Maß der baulichen Nutzung), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

5.0 **Archäologische Funde**
Etwa zutage 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, in Koblenz.



BEBAUUNGSPLAN VERFAHREN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

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

....., den .....

Siegel

gez. Ortsbürgermeister

Bürgerbeteiligung

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

....., den .....

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

....., den .....

Siegel

gez. Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB in der vorgestellten Fassung vom .....als Satzung beschlossen

Siegel

gez. Ortsbürgermeister

Genehmigung

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

....., den .....

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... öffentlich bekanntgegeben.

....., 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 zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 01.01.2009.

....., den .....

Siegel

gez. Ortsbürgermeister

PLANUNGSBÜRO

STAD RAUM
Ingenieurbüro für Bau & Umwelt

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

www.stadTraum.eu
Kölner Straße 1
57629 Müschenbach

mail@stadTraum.eu
Tel. 02662-2052
Mobil 0178-5308450

Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure
Mitglieds.Nr. 417979

STÄDTEBAULICHE BEARBEITUNG:

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

LANDESPFLEGERISCHE BEARBEITUNG:

Linda Bödger
Diplom Geographin

RECHTSGRUNDLAGE

1.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der derzeit gültigen Fassung

1.2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB - Maßnahmen**G); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (**Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz- 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 Bauleitpläne 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

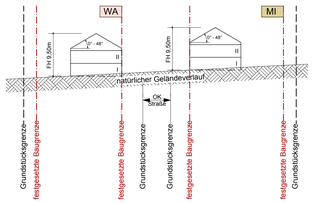
6. Landespflegegesetz (**LPflG**) in der derzeit gültigen Fassung

7. Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der derzeit gültigen Fassung

8. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**DSchPflG**) in der derzeit gültigen Fassung

9. Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der derzeit gültigen Fassung

SYSTEMSCHNITT M 1 : 500



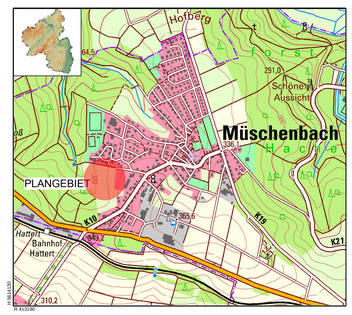
Die maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe von 9,50 Meter (2.1 WA Maß der baulichen Nutzung) und 9,50 Meter (2.2 MI Maß der baulichen Nutzung), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

ZEICHNUNG UND ÄNDERUNGEN

Gezeichnet	Geprüft	Datum
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	05.01.2016
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	24.06.2016
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	16.01.2017
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	06.02.2017
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	23.06.2017

Geändert	Datum

TOPOGRAPHISCHE KARTE M 1 : 12.500



Bebauungsplan "Zur Luisenlust"

Gemeinde Müschenbach

Gemarkung:	Müschenbach
Flur:	15
Flurstücke:	854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 1623
RaKa Nr.:	versch.
Maßstab:	1: 1000

NORD