ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Spielplatz

V — Verkehrsgrün

Maß der baulichen Nutzung

1.000 m² — Grundfläche

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

Pflanzung, Entwicklung und Unterhaltung von Bäumen

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Abwasser (Oberflächenwasser)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, und Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen

Gebäude

Katastergrenze

97 — Flurstücksnummer

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)

- MW — Mischwasserkanal
- W — Wasserleitung
- T — Telekomleitung
- G — Gasleitung
- S — Stromleitung, unterirdisch
- S — Stromleitung, oberirdisch

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 13.05.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde am 25.06.2019 vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Ortsgemeinde Bruchhausen, 08.07.2019

Dienstsiegel / Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) wurde am 25.06.2019 beschlossen, am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 12.07.2019 bis 05.08.2019.

Ortsgemeinde Bruchhausen, 17.10.19

Dienstsiegel / Bürgermeister

3. BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am 19.08.2019 beschlossen, am 23.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 30.08.2019 bis 30.09.2019.

Ortsgemeinde Bruchhausen, 17.10.19

Dienstsiegel / Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 11.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Bruchhausen, 17.10.19

Dienstsiegel / Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich Anlagen wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Ortsgemeinderats Bruchhausen gemäß Satzungsbeschluss vom 11.10.2019.

Ortsgemeinde Bruchhausen, 17.10.19

Dienstsiegel / Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB wurde am 01.11.19 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Bruchhausen, 04.11.2019

Dienstsiegel / Bürgermeister

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Kindergarten	
Grundfläche	
1000 m²	
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
I	o
Dachform	Gebäudehöhe
0° - 35°	7,0 m



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Änderungsgebiet sind als Art der baulichen Nutzung Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I als Höchstmaß begrenzt.

2.2 Grundfläche

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird auf eine Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen von 1.000 m² festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 7 m beschränkt.

Unterer Bezugspunkt:
Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des bebauten Grundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

Oberer Bezugspunkt:
Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen, Schornsteine oder Solarpaneele.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise **(o)** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des in der Planurkunde dargestellten Streifens verläuft eine 20 kV Freileitung. In diesem Bereich ist bei größtmöglichem Durchhang der Leitung (bei +40 Celsius Außentemperatur) sowie bei größtmöglicher Ausschwingung der Leitungsseile (gem. VDE-Bestimmungen) ein Sicherheitsabstand von min. 3,0 m zu Gebäuden, Spielgeräten und Pflanzungen einzuhalten.

Die Freileitung ist im Planbereich durch Dienstbarkeiten zugunsten der Syna GmbH und etwaigen Nachfolgeorganisationen gesichert.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 d) BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen zur Errichtung eines Regenrückhalte- und –Versickerungsbeckens für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachgestaltung
Es sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 35°zulässig.

Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden bzw. bei Walmdächern zum Gratsparren zulässig.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzung von Bäumen
Gemarkung Bruchhausen, Flur 7, Flurstück 855
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 10 Bäume 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Planurkunde zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Von den Baumstandorten kann innerhalb des Grundstücks, um bis zu 10 m abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzen sollen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen. Keine Baumart darf mehr als 50 % der Gesamtzahl der Bäume ausmachen. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut aus Zone 4 - „Westdeutsches Bergland" zu verwenden und soll der folgenden Artenliste entsprechen.

Deutscher Name	Bot. Name	Wuchshöhe
Feldahorn	Acer campestre	bis 15 m
Spitzahorn	Acer platanus	bis 25 m
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	bis 30 m
Hainbuche	Carpinus betulus	bis 15 m
Walnus	Juglans regia	15 bis 25 m
Winterlinde	Tilia cordata	10 bis 25 m
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	bis 40 m

Es sind außerdem Obstbäume (Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen) in Sorten allgemein zulässig.

Pflanzung von Baumhecken
Gemarkung Bruchhausen, Flur 7, Flurstück 855
Entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenzen sind auf 5 m breite Baumhecken anzulegen, zu entwickeln und zu unterhalten. Hierzu ist eine zweizeilige Pflanzung zentral innerhalb des Streifens im Dreiecksverband mit Pflanzabständen von 1,5 m anzulegen. Bestehende Gehölze innerhalb des Streifens sind zu erhalten. Die gepflanzten Bäume sollen ca. 10 m voneinander entfernt sein. Die Pflanzen sollen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
Bäume: Stammumfang 12-14 cm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen.
Sträucher: Strauch, Höhe min. 60-100 cm, ohne Ballen.
Keine Gehölzart darf mehr als 30 % der Gesamtzahl ausmachen. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut aus Zone 4 „Westdeutsches Bergland" zu verwenden und soll der obenstehenden Artenliste zu Bäumen, sowie der nachfolgenden Artenliste zu Sträuchern entsprechen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Deutscher Name	Bot. Name
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Coryllus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2. Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im ausgewiesenen Bereich (vgl. Planurkunde) sind die bestehenden Bäume langfristig zu erhalten und zu entwickeln. Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Schnittarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

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

Gemarkung Bruchhausen, Flur 7, Flurstück 855
Der zur Regenrückhaltung und -versickerung ausgewiesene Bereich ist als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die Wiesenfläche ist jährlich 1-2-mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 10. Juni erfolgen und die zweite Mahd mindestens 1 Monat Abstand zur ersten aufweisen. Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Wartungsarbeiten zur Gewährleistung der Rückhalte- und Versickerungsfunktionen sind zulässig.

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

Baugrunduntersuchungen
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz
Der Vorhabenhabenträger ist auf die Anzeige- Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

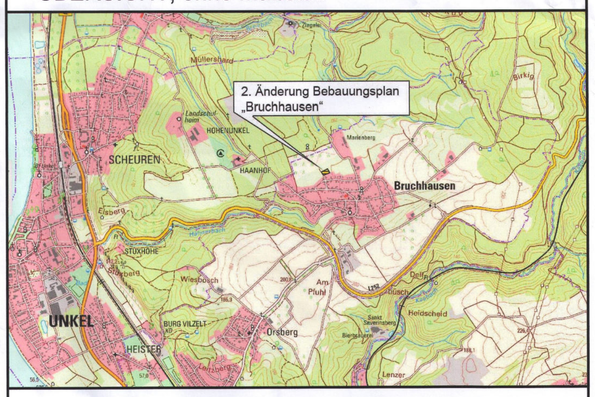
Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Unkel am 10.07.2019.
Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 18.07.2019

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver-und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

ÜBERSICHT, ohne Maßstab



BP1907	Datum	Name		
bearb.	Oktober 2019	K. Schad	Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	Maßstab: 1 : 500
gez.	Oktober 2019	K. Schad		
gepr.	Oktober 2019	K. Schad		

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Ortsgemeinde Bruchhausen
Verbandsgemeinde Unkel

2. Änderung Bebauungsplan "Bruchhausen"

2. ausfertigung Original im Planschrank

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Bruchhausen, Boppard-Buchholz, Juli 2019