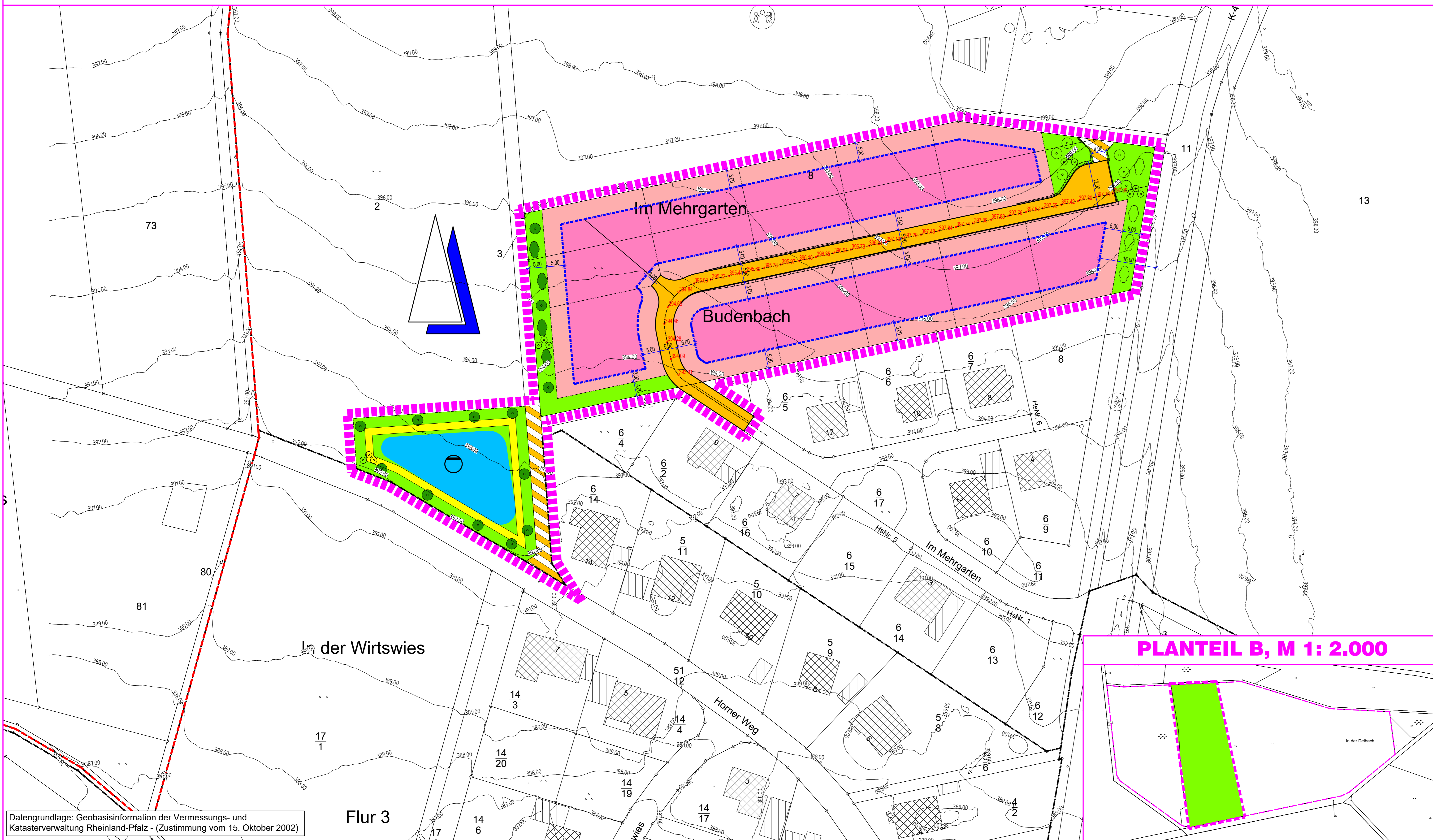


# BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG IM MEHRGARTEN" ORTSGEMEINDE BUDENBACH



Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
**Ordnungsziffer 1: "ALLGEMEIN WOHNGEBIET"** nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) 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:  
Baugruppen I, II, III  
Geschosflächenzahl GfZ 0,6  
Grundflächenzahl GRZ 0,3  
Bauweise e, o  
Einzelhausbauweise  
offene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firststichung ist freigestellt.

### 1.4 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNEINHEITEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

### 1.5 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 je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### 1.6 STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen, Carports und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 41 LBAuO.

### 1.7 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bauliche Anlagen dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschreiten:  
- Traufhöhe: maximal 7,00 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 8,50 m, soweit die Traufhöhe zwischen 4,60 m bis 7,00 m liegt  
- maximal 10,50 m, soweit die Traufhöhe maximal 4,60 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 Teile um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.7.2 Maßgebende Bezugspunkte (Definitionen):  
Für die Berechnung der vorgenannten Höhen gelten die nachfolgenden Bezugspunkte:  
- unterer Bezugspunkt:  
- bergseitige Erschließung: der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegplanke gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus, siehe System-Skizze „Lage unterer Bezugspunkt“); bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend. Die Deckenhöhen der geplanten Erschließungsstraße sind in der Planzeichnung mit einer Genauigkeit von +/- 10 cm, in der Mitte der Fahrbahn dargestellt.

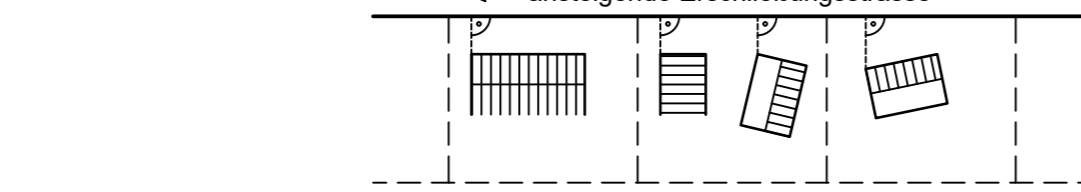
- kaisertseitige Erschließung: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Utergeländes, die Utergeländebereiche vor der Erschließung ist mit Höhenlinien in der Planzeichnung dargestellt  
- oberer Bezugspunkt:  
- Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand  
- Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach): Oberkante der Dachhaut im First  
- Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach): Oberkante der Dachhaut

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1.7.3 Systemskizzen zur beispielhaften Darstellung:

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

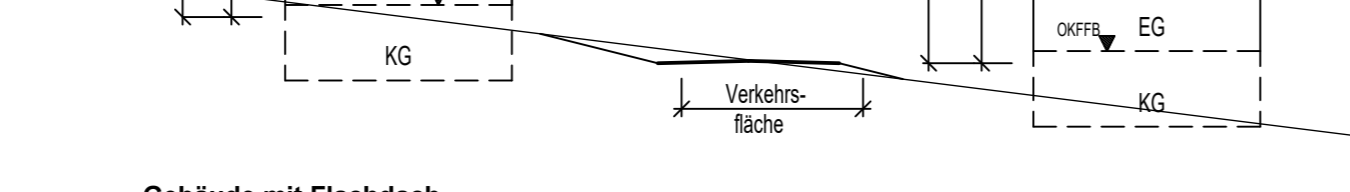
- Lage unterer Bezugspunkt



- Gebäude mit geneigtem Dach



- Gebäude mit Flachdach



### 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLIENUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig. Dies gilt nicht für die Aufstellung von oberirdischen Schalthäusern.

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

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und grundstücksentlegte Überstände von Leuchtfundamenten sowie die Rückenkantlagen der Randentfassungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ÄUSSERE 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 keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.  
Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:  
Graue Farbtönen: RAL 7010 (Zellgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Granitgrau), 7026 (Granitgrau).  
Braunen Farbtönen: RAL 8003 (Lehrbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Grubbraun), 8022 (Schwarzbraun).  
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachneigungen der Wintergärten.

### 2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 6 LBAuO)

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 6 LBAuO i.V.m. § 9 (4) BauGB).

### 2.3 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 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-, Spilt- und Schottergärten sind nicht zulässig.  
Fußwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche (Befestigung z.B. mit Raserkammersteinen, Schotterterrassen, Spurwege oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestgenauigkeit von 30 %) zu versehen.

## 3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesfleigerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### Öffentliche Grünflächen:

1. Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Im Bereich des geplanten Grünflächen sind einzelne Baum und Gehölzpflanzungen, max. 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Gehölzen vorzusehen. Die Auswahl der Gehölze muss nach der beigefügten Liste erfolgen.  
Liste heimischer Gehölzarten: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanu (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hase), Juglans regia (Walnuß), Malus sylvestris (Apfel), Pyrus communis (Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix caprea (Salweide), Salix caprea (Grauweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Meißener), Tilia cordata (Winterlinde).

### Private Grünflächen

1. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbäum 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, 1000/50 cm Höhe.  
Laubbäume: Feld-Ahorn - Acer campestre; Gemeine Birke - Betula pendula; Hainbuche - Carpinus betulus; Eber-Esche - Sorbus aucuparia; Holz-Birne - Pyrus communis; Speierling - 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 Hartweige - Cornus sanguinea; Schlehe - Prunus spinosa; Schwarzer Holunder - Sambucus nigra; Zweigfelliger Weißdorn - Crataegus laevigata

### 4. Hinweis

4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ  
Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/8773-3002, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren, etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglich mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG  
Anfallendes Niederschlagswasser darf 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 mittelbar oder unmittelbar einzuleiten zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzuhängen.  
Die Aussagen der Allgemeinen Entwässerungsatzung der VG Simmern-Rheinböden vom 30.04.2020 zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgelegt (§ 16) sowie die technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anhang 2) sind im Zuge der Objektplanung zu beachten.

### 4.3 DRAINAGEN

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuverleiten.

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

■ "Allgemeines Wohngebiet"	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
⑥	Geschosflächenzahl GfZ
0,3	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse
e	Einzelhausbauweise
o	offene Bauweise
■	Straßenverkehrsfläche
■	Geh- oder Wirtschaftsweg
—	Straßenbegrenzungslinie
■	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, sowie zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
○	Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasser)
●	öffentliche Grünfläche
●	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

## Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	bestehende Grundstücksgrenzen
- - -	empfohlene Grundstücksgrenzen
—	Flurgrenze
- - -	Baugrenze
▲	geplante Deckenhöhe der Erschließungsstraße +/- 10 cm
■	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugruppe	WA	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	Geschosflächenzahl
Bauweise	e	Dachneigung
	0	0° - 48°

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsrat Budenbach hat am 15.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Mehrgarten“ gefasst. Der Beschluss wurde am 11.11.2022 öffentlich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligungsverfahren

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Mehrgarten“ wurde am xx.xx.2024 vom Ortsrat Budenbach gebilligt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 215a BauGB durchgeführt.

Das Unterrichtsverfahren gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am xx.xx.2024 ortsöffentlich bekannt gegeben und erfolgte vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 durch die elektronische Bereitstellung des Bebauungsplänenentwurfes im Internet und öffentliche Auslegung. Die Abwägung der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsrates Budenbach am xx.xx.2024.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom xx.xx.2024 durch die elektronische Bereitstellung des Bebauungsplänenentwurfes im Internet und öffentliche Auslegung mit Text, Begründung und in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch elektronische Bereitstellung der Unterlagen sowie Mitteilung hierüber am xx.xx.2024. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsrates Budenbach am xx.xx.2024.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Erweiterung Mehrgarten“ wurde am \_\_\_\_\_ vom Ortsrat Budenbach gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 4. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Mehrgarten“ mit dem Willen des Ortsrates Budenbach übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

### 5. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Erweiterung Mehrgarten“ als Satzung ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsöffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verwaltungsabteilung Simmern-Rheinböden, Erdbaustraße 2, 55469 Simmern, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Erweiterung Mehrgarten“ am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-Zeichenverordnung - 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 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Landesbaurecht (Landesbauordnung - LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1936 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) 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 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (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  
5581 Krotzing, Simmerstraße 16, Tel. 06763/4033-4034, Fax 4039

Ortsrat Budenbach  
In der Wirtswies 2  
55469 Budenbach  
Tel. 06766/2799836

Blatt Nr.: **1.0**  
Plangröße: 1,00 qm  
CAD-Name: (M7666.dwg)  
Lageplan  
Maßstab: 1:500

Datum	bezh.	gezt.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

