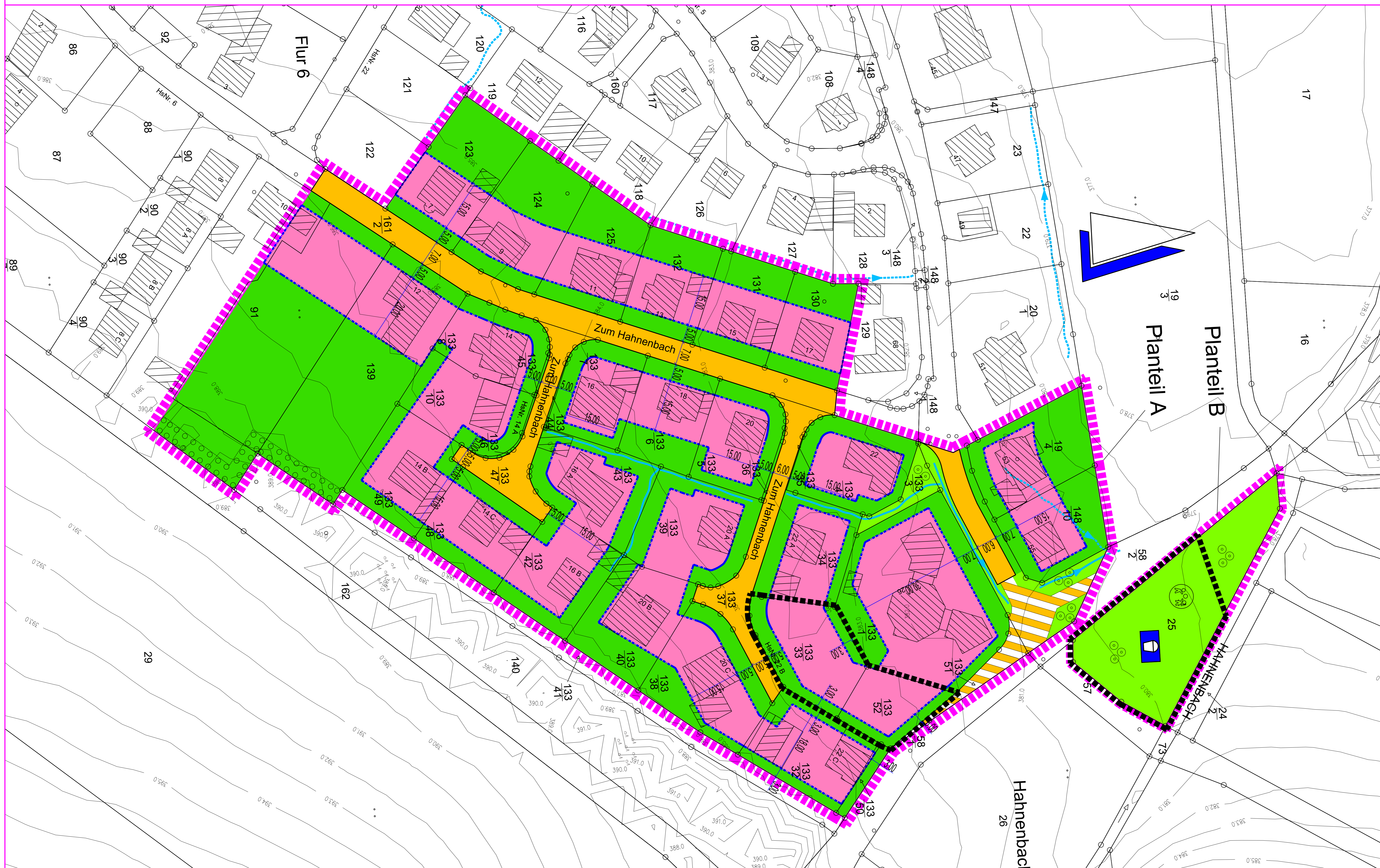


# 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SPANÄCKER II" ORTSGEMEINDE TIEFENBACH



## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

- "Allgemeines Wohngebiet" (Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- Einzel und Doppelhausbebauung
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldengraben zum schadlosen Abfluss der überschüssigen Niederschlagswasser
- Spielplatz (Spielplatz (§ 9 (1) Ziff. 16 BauGB))

## Sonstige Planzeichen

- Grenze ursprünglichen, räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Grenze des Änderungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- bestehende Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB aus Bebauungsplan "Spanäcker I / in der Au"

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Tiefenbach hat am 31.07.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes "Spanäcker II" beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am xx.xx.2023 bekannt gemacht.

55471 Tiefenbach, den ORTSGEMEINDE TIEFENBACH

### 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Spanäcker II" wurde am xx.xx.2023 vom Ortsgemeinderat Tiefenbach gebilligt. Für die Planänderung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB festgelegt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom xx.xx.2013 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom xx.xx.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.2023. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss vom xx.xx.2023.

55471 Tiefenbach, den ORTSGEMEINDE TIEFENBACH

### 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Spanäcker II" wurde am xx.xx.2023 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

55471 Tiefenbach, den ORTSGEMEINDE TIEFENBACH

### 4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die rechtlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes "Spanäcker II" mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, dass die für die Nennungsbildung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensverstöße eingehalten wurden.

55471 Tiefenbach, den ORTSGEMEINDE TIEFENBACH

### 5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Spanäcker II" ist am xx.xx.2023 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verwaltungsbüroverwaltung Simmer-Rheinland-Platz 2, 55469 Simmer, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes am xx.xx.2023 in Kraft getreten.

55471 Tiefenbach, den ORTSGEMEINDE TIEFENBACH

## 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 DN 18003
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (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. 2244)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), 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. 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)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "ALLGEMEIN WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Zeichnungsschablone)

### 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 Frischfrucht ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohnheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

### 1.4 NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Grundstück, bis 50 qm umbaubaren Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LbauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

### 1.6 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB i. V. m. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsplanung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und über Retentionsbecken den im Plangebiet festgesetzten Einrichtungen (Muldengraben) zuzuführen. Soweit möglich sind dazu offene, bewachsene Gräben zu verwenden. Die Unterlieger haben den ungehinderten Abfluss des von den Oberliegern anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der festgesetzten Bereiche zu gewährleisten. Die gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB festgesetzten Flächen für die Muldengraben zur Ableitung des Oberflächenwassers dürfen nicht bebaut werden. Für diese Flächen wird ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

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

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe bis 9,50 m zulässig,
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze / Lage des unteren Bezugspunktes

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

Bei talseitiger Erschließung und bei Grundstücken an den Enden der Stichstraßen der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Ugeländes

Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut), siehe System-Skizze „Bebauung“

### 1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

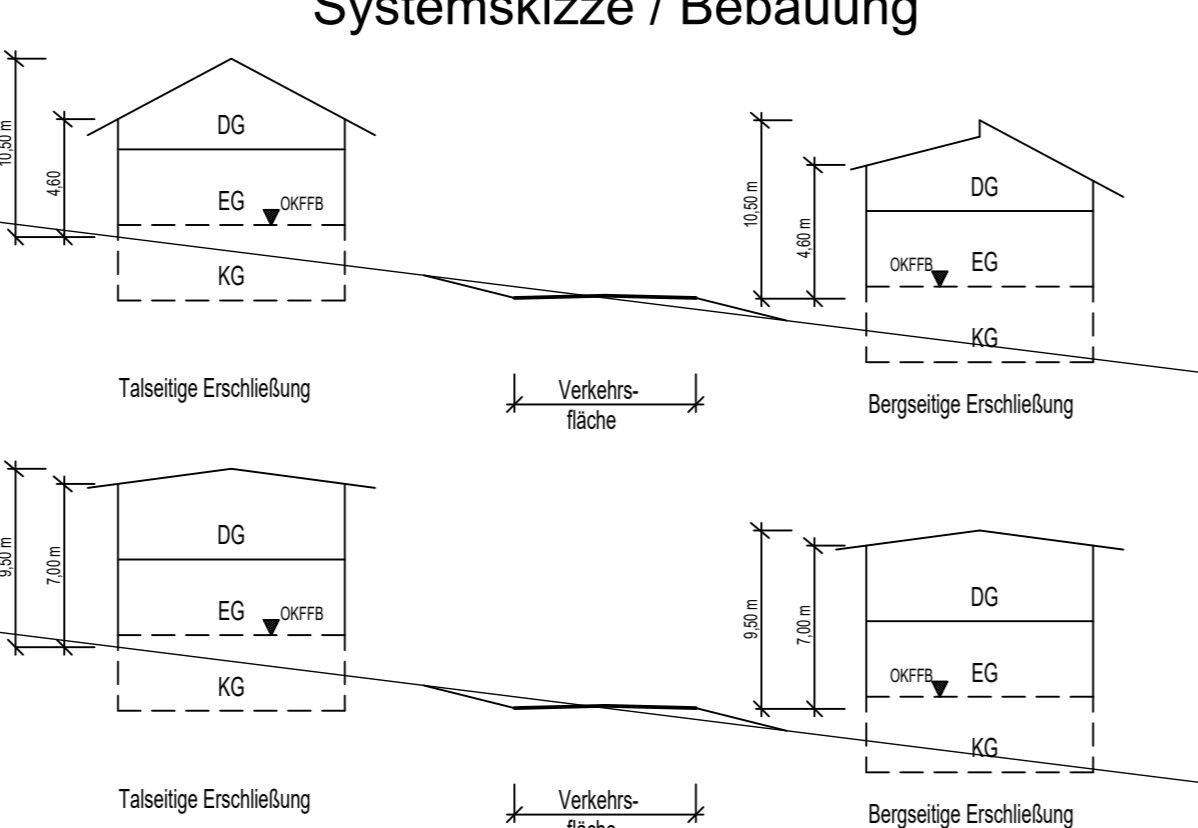
Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baulichkeiten und Verkehrsflächen zugeordnet.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



### Systemskizze / Bebauung



### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 AUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine hohe Dachneigung als 48° aufweisen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fußboden des Erdgeschosses.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäuhöhe erlaubt. Die Dachneigung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)

Braunen Farbtypen: RAL 8003 (Lehmgrau), 8004 (Kupfergrau), 8007 (Rehrgrau), 8008 (Olivgrau), 8011 (Nußgrau), 8012 (Rotbraun), 8014 (Steinbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun)

Größtliche Elemente sind, außer Dachbegrenzungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

#### 2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LbauO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

## 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

### Öffentliche Grünflächen:

1. Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Die im Plan dargestellten vorhandenen Heckenstrukturen werden, im Bereich der Parzelle 140, erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Absprache mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises durchzuführen.

2. Einzelbaumbepflanzung im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind heimische Laubgehölze, (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden

3. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (5-Heck) durchzuführen. Im Bereich des Bahndammes.

Die unter 1. und 3. benannten Maßnahmen wurden gem. § 9 (1a) BauGB als gemeinsame Ausgleichsflächen für den vorangegangenen Bebauungsplan „Spanäcker in der Au“ und das jetzige Plangebiet festgesetzt.

### Private Grünflächen

1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum und 5 Sträucher

Pflanzverwendung:

- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe
- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzanordnung verwendet werden.

2. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (5-Heck) durchzuführen. Im Bereich des Bahndammes.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die verbleibenden Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

## 4. Hinweis

Der Baueingriff der Erarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschosse, 55116 Mainz, Tel. 0631/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-22 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzunutzen.

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3		0,6
Wohnweise	o	ED	0° - 48°

**Jakoby + Schreiner**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Beratende Ingenieure

Datum: 12.10.2023  
Zeichen: KJ

bearbeitet: 12.10.2023  
gezeichnet: 12.10.2023  
geprüft: 12.10.2023

Ortsgemeinde Tiefenbach  
Bahnhofstraße 2  
55471 Tiefenbach  
Tel. 0676/19964885, Fax 0676/14930

4. Änderung  
Bebauungsplan  
"Spanäcker II"  
Gemarkung Tiefenbach

Blatt Nr.: 1.0  
Plangröße: 1,00 qm  
CAD-Name: (M80EB.dwg)  
Lageplan  
Maßstab: 1 : 500

1154  
K. Jakoby