



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II
Grundflächenzahl	0,40	(0,7)
Bauweise	Dachform	

Zustandsgut: Die Lage der Ver- und Entsorgungslinien ist beidseitig grafisch ermittelt. Die zerschnittene Darstellung gibt über deren ungefähre Lage wieder.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.4 Baugrenze
- Verkehrsfächen
 - 6.1 Straßenverkehrsfächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
 - 9. öffentliche Grünflächen
 - 9.1 Spielplatz
- Massnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 13.2.1.1 Bestehende Laubbaum erhalten
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - 15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB "Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm")
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Kataster
 - Vorschlag Grundstücksgrenzen
 - bestehender Mischwasserkanal
 - bestehender Regenwasserkanal
 - bestehende Entwässerleitung
 - bestehende Stromkabel, unterirdisch
 - bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch
 - Zuordnung Ausgleichsmaßnahme
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen
 - Zweckbestimmung Elektrizität
 - Höhenlinien Geländeverlauf

ÜBERSICHTSPLAN, Maßstab 1:10.000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2342), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I. Nr. 223)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, 85 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1374, 2021 I. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I. Nr. 225)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I. S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2001 (BGBl. I. S. 540), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I. Nr. 151)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I. Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2022 (GVBl. S. 133)

TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Für den als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Bereich wird folgender Zulässigkeitskatalog festgesetzt:

 - Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO) GRZ 0,4
 - 2.2 Geschlossenheitszahl (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO) GFZ 0,7
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO) II, als Höchstgrenze.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als der Abstand zwischen der höchsten Dachhaut und der Höhe der Straßenbegrenzungslinie des im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunktes. Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen belastigen Sockel sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Der von der Talsohle sichtbare Gebäudetiel darf eine Höhe von 7 m – gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schräkante des Dachüberstandes – nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

 - Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
 - max. Firsthöhe = 9 m
 - einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)
 - max. Firsthöhe = 8 m
 - Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)
 - max. Gebäudehöhe = 7 m
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, nicht jedoch in den gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur randlichen Eingrünung.

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftsweg) einen Mindestabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke (§ 8 (1) Nr. 3 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen grüner angelegt werden.

Je angfangene 200 m² unbebaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbauart der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begründenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., o. 4 - 10

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Die Ortsgemeinde Ellern weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kiefern-, Spilf- oder Schottererschüttungen gestaltet werden dürfen. Vorrangig sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Bepflanzungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
 - Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Durch passive Lärmaktionsmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können nur die Innenwohnräume der zukünftigen Wohngebäude ausreichend geschützt werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume den entsprechenden schall-technischen Anforderungen genügen. Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 und Korrekturfaktoren für die jeweilige Raumnutzung. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel können der Anlage zur Textfestsetzung entnommen werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Aus den Fassaden der geplanten Wohngebäude, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tageszeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit überschritten werden, sollen, soweit dies planerisch möglich ist, nur Fenster mit Neilmulden (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) angeordnet werden. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten.

Falls planerische Maßnahmen nicht umsetzbar sind, sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen.

Für die in der Planurkunde als "Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm" gekennzeichneten Flächen gilt:

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 auf Terrassen und Balkonen einzuhalten sind aktive Maßnahmen (Schutz der Terrassen) sowie verglaste Loggien, verglaste Balkone und Wintergärten oder schallsicht ausgeführte Balkonbrüstungen (Auslegung und Prüfling im Einzelfall) denkbar. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäudestruktur selbst, können auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudesseite darüber hinaus zusätzliche Abschirmeffekte erzielt werden. So sind in den Pegelbereichen von > 55 dB(A) Außenwohnbereiche von der B50 abgewandt umsetzbar.

- Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziffer 14, i. V. m. Ziffer 20 BauGB)**

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Versickerung / Rückhaltung vorgesehenen Fläche zuzuführen und dort zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Die Versickerungs- / Rückhaltefläche ist naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Hinweise ohne Festsetzungscharakter**
 - Stromversorgung**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-mh@westnetz.de).
 - Glasfaseranbindung**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlagert werden. Hierbei besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-mh@westnetz.de).
 - Bergbau / Altbau**

Sofern im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Indizien für früheren Bergbau angetroffen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen.
 - Artenschutz / Bodenschutz**

Werden Rodungen zu Herstellung der Bauflächen notwendig, sind diese aus Gründen des besonderen Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen. Gerodete Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgebrochen oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallende Überschusssammeln während der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sind abzuführen und soweit geeignet, einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Grundsätzlich sind die Überschusssammler auf eine zugelassene Erdaufbereitungsanlage zu verbringen. Sollte eine andere Verwendung vorgesehen werden, können daraus genehmigungspflichtige Tatbestände resultieren, die gesondert beantragt werden müssen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 4) Bau GB i.V.m. § 88 (6) LBAuO**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBAuO)**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben und ornamentische Ziergestaltungen der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Fassadenbegründungen sind ausdrücklich zugelassen.

Größtflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.
 - Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 4 LBAuO)**

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Es sind alle Dachformen zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind ausdrücklich zugelassen. Auf die Festlegung einer Dachneigung oder der Beschränkung von Dachaufbauten wird verzichtet.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur schieferfarbig, dunkel-anthrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig.
 - Einfriedrungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)**

Einfriedrungen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen können Zäune (auch Drahtzäune) oder Hecken bis max. 2,00 m Höhe angebracht werden.
 - Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen grüner angelegt werden.

Je angfangene 200 m² unbebaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbauart der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begründenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., o. 4 - 10

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Die Ortsgemeinde Ellern weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kiefern-, Spilf- oder Schottererschüttungen gestaltet werden dürfen. Vorrangig sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Bepflanzungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
 - Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 4 LBAuO)**

Je Wohnraum sind mindestens 2 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich. Der Stellplatz vor den Garagen bzw. Zufahrten zu Carports gilt nicht als Stellplatz.

- LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

Ausgleichsmaßnahmen

AM 1: Anlage und Entwicklung einer Saumvegetation (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß Plan wird eine Öffentliche Grünfläche angelegt.

Die Fläche ist mit einer gebietsergänzenden Saatgutmischung, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland, für frisches / feuchtes hochstaudereiches Grünland anzubauen und extensiv durch eine einmalige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juli, zu pflegen.

Das Mahdgut ist nach spätestens 14 Tagen abzutransportieren, um den Standort auszuhängen.

Zusätzliche Gehölzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Versiegelungen sind nicht zulässig.

Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt ca. 1.218 m².

Ausführungszeitraum: Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.

AM 2: Abgrenzung - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Plan ist eine Hecke anzulegen.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecke ist wie folgt anzulegen:

Es sind 2-reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke. Beispielhaftes Pflanzschema:

A A D D B B
A D D D B B

Rapport

A Cornus sanguinea - Hartriege
B Ligustrum vulgare - Liguster
D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 - 80 cm, 2 x verpflanzt

Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

Die Kompensationsmaßnahme mit Pflanzungen ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Die Gesamtlänge beträgt ca. 837 qm.

Ausführungszeitraum: Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.

AM 3: Einsatz der Fläche für Erhaltung und Entwicklung einer artreichen Flachlandnässe (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Regenrückhaltung erfolgt als Einbecken in naturnaher Bauweise mit wechselnden Böschungen und einer geländeangepassten Randlinie.

Vorgaben zur möglichst landschaftsgerechten Gestaltung der Rückhalte-Versickerungseinrichtung:

 - Herstellung des Rückhalte-Versickerbeckens als offenes Becken in Erdbauweise
 - möglichst fische Ausbildung der Böschungen,
 - Ausräumen von Böschungskrone und -fuß
 - Einsatz der Südbereiche der Versickerungseinrichtung mit einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung für wechselflechtige Standorte nach Beendigung der Baumaßnahme, dauerhafte extensive Pflege
 - Einsatz außerhalb der Südbereiche der Versickerungseinrichtung mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung, z.B. Mischung für Biotopeentwicklungsflächen GF 813 nach Beendigung der Baumaßnahme, dauerhafte extensive Pflege (vgl. Pflege/ Unterhaltungsmaßnahmen)
 - Für die Einsaat sind gebietseigene Saatgutmischungen aus dem Ursprungsgebiet "Rheinisches Bergland" mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % zu verwenden.
 - Pflege-/Unterhaltungsmaßnahmen: extensive Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Dünge- und Pflanzenschutzmittelinsatz ist untersagt.
 - Bepflanzungen sind nach ökologischer und funktionaler Erfordernis vorzunehmen.

Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt ca. 560 m².

Ausführungszeitraum: Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind nach festzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSVERMERC		2. BETEILIGUNGSVERFAHREN	
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ellern hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans "Aufm Bitzenacker" beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.		Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 1 BauGB Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Aufm Bitzenacker" wurde am vom Ortsgemeinderat Ellern gefällig. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom bis einschließlich	
55497 EllernHunsrück, den		Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Der Bebauungsplan (Entwurf) der Festsetzungen (Entwurf), die Begründung mit Umweltbericht (Entwurf), sowie der Fachbeitrag Natur und Landschaft zur Begründung des Bebauungsplans, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeföhrt. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der heraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Ellern am	
(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)		(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)	
55497 EllernHunsrück, den		55497 EllernHunsrück, den	
(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)		(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)	
3. SATZUNGSBESCHLUSS		4. AUSFERTIGUNG	
Der Bebauungsplan "Aufm Bitzenacker" wurde am vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ellern gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.		Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planstellungsverfahrens war, dass die teilweisen und zersplitterten Festsetzungen des Bebauungsplans "Aufm Bitzenacker" mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Ellern übereinstimmen und dass die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.	
55497 EllernHunsrück, den		55497 EllernHunsrück, den	
(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)		(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)	
5. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN			
Der Beschluss des Bebauungsplans "Aufm Bitzenacker" als Satzungsbeschluss ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verwaltungsabteilung Simmern-Rheinböllen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.			
55497 EllernHunsrück, den		55497 EllernHunsrück, den	
(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)		(DS) (Ortsbürgermeister F. Dämpen)	
Datum		Name	
bearb. Januar 2024		Berres	
gepr. Januar 2024		Donbach	
Januar 2024		Januar 2024	
Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:	
BLP	1	1:500	

Ortsgemeinde Ellern
Verbandsgemeinde
Simmern-Rheinböllen

Bearbeitung: Am Sichtung 22
55498 Riegenroth

Bearbeitung: Am Sichtung 22
55498 Riegenroth

Fassung für die Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB
Stand: 20.10.2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Ellern

BERRES Ingenieurbüro
Berres Ingenieurbüro GmbH
Tel.: 0 67 66 / 969 8 111
Fax: 0 67 66 / 969 8 112
info@berres-ingenieur.de
www.berres-ingenieur.de