



Bebauungsplan "Struth-Ackergarten" Ortsgemeinde Neunkhausen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (§9 BauGB, sowie BauNVO)

1.) Art der baulichen Nutzung
gem. §5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und §9 Abs. 1 Nr. 1-5 BauGB
Gemäß §9 BauNVO, in der zurzeit gültigen Fassung, wird das Plangebiet teilweise als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Entsprechend §1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungstätten als auch die nach §6 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden im geplanten Mischgebiet unzulässig sind.

2.) Maß der baulichen Nutzung
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2, §317, 18, 19, 20 BauNVO
a) Gemäß §17 BauNVO werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt:
- für das Grundstück Nr. 1 (MI) gemäß Pläneintrag teilweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 als Höchstmaß und teilweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß -
- für die Grundstücke Nr. 2-7 (MI) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß -
- für die Fläche für Gemeinbedarf Nr. 8 Zweckbestimmung "Feuerwehr" eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß -
b) Gemäß §16 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:
- für das Grundstück Nr. 1 (MI) gemäß Pläneintrag teilweise ein Vollgeschoss I als Höchstmaß und teilweise zwei Vollgeschosse II als Höchstmaß -
- für die Grundstücke Nr. 2-7 (MI) zwei Vollgeschosse II als Höchstmaß -
- für die Fläche für Gemeinbedarf Nr. 8 zwei Vollgeschosse II als Höchstmaß -
c) Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Rahmen des Landesrechtes (LBAUO Rheinland-Pfalz) durch die hier erlaubte jeweilige Vollgeschosshöhe sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese ist bei der eingeschossigen Bauweise (Grundstück-Nr. 1) mit einer max. Wand- bzw. Traufhöhe WH bzw. TH von 3,75m und einer maximalen Firsthöhe FH von 6,00m und bei der zweigeschossigen Bauweise (Grundstück-Nr. 1) mit einer max. Wand- bzw. Traufhöhe WH bzw. TH von 7,5m und einer maximalen Firsthöhe FH von 12,0m bestimmt. Bei der zweigeschossigen Bauweise (Grundstücke-Nr. 2-7) ist eine max. Wand- bzw. Traufhöhe WH bzw. TH, von 7,5m und eine maximale Firsthöhe FH von 12,0m bestimmt.
Diese zweigeschossige Bauweise ist mit ihren Höhen von 7,5m WH bzw. TH und 12,0m FH auch auf der Fläche für Gemeinbedarf (Grundstück-Nr. 8) zulässig. Die Bemessung der Höhenlage erfolgt bei der Traufhöhe TH durch den Durchschlag der aufstehenden Außenwand durch die Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Dachhaut am First FH als oberer Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des Erdgeschossbodens, gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die angrenzende Erschließungsstraße. Die Höhe der Erdgeschossböden darf max. 60cm und muss mindestens 20cm über der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße betragen. Dabei ist das Grundstück erschließende, fertig ausgebaute, unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche zu Grunde zu legen. Solange die Straße nicht endgültig hergestellt ist, gilt an gleicher Stelle die Höhe der Baustraße zuzüglich 15 cm. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition. Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 7m² Grundfläche nach §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl im Mischgebiet (MI) als auch in der Fläche für Gemeinbedarf durch Baugrenzen (---) gekennzeichnet. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige sowohl in das Mischgebiet als auch in die Fläche für Gemeinbedarf gehörende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.) Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§5 Abs. 2, Nr. 2 Buchstabe a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 5-6 BauGB
Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird in einem Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Zulässig sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche:
(1) Der Feuerwehr dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen (einschl. Freizeitanlagen), die im Zusammenhang, mit dem Umbau, der Erweiterung und dem Betrieb des Feuerwehrgerätehauses stehen -
(2) Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich erforderlicher Wege und Zufahrten -
Außer den auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" getroffenen Festsetzungen sind keine weiteren Nutzungen zulässig. Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Feuerwehr - sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

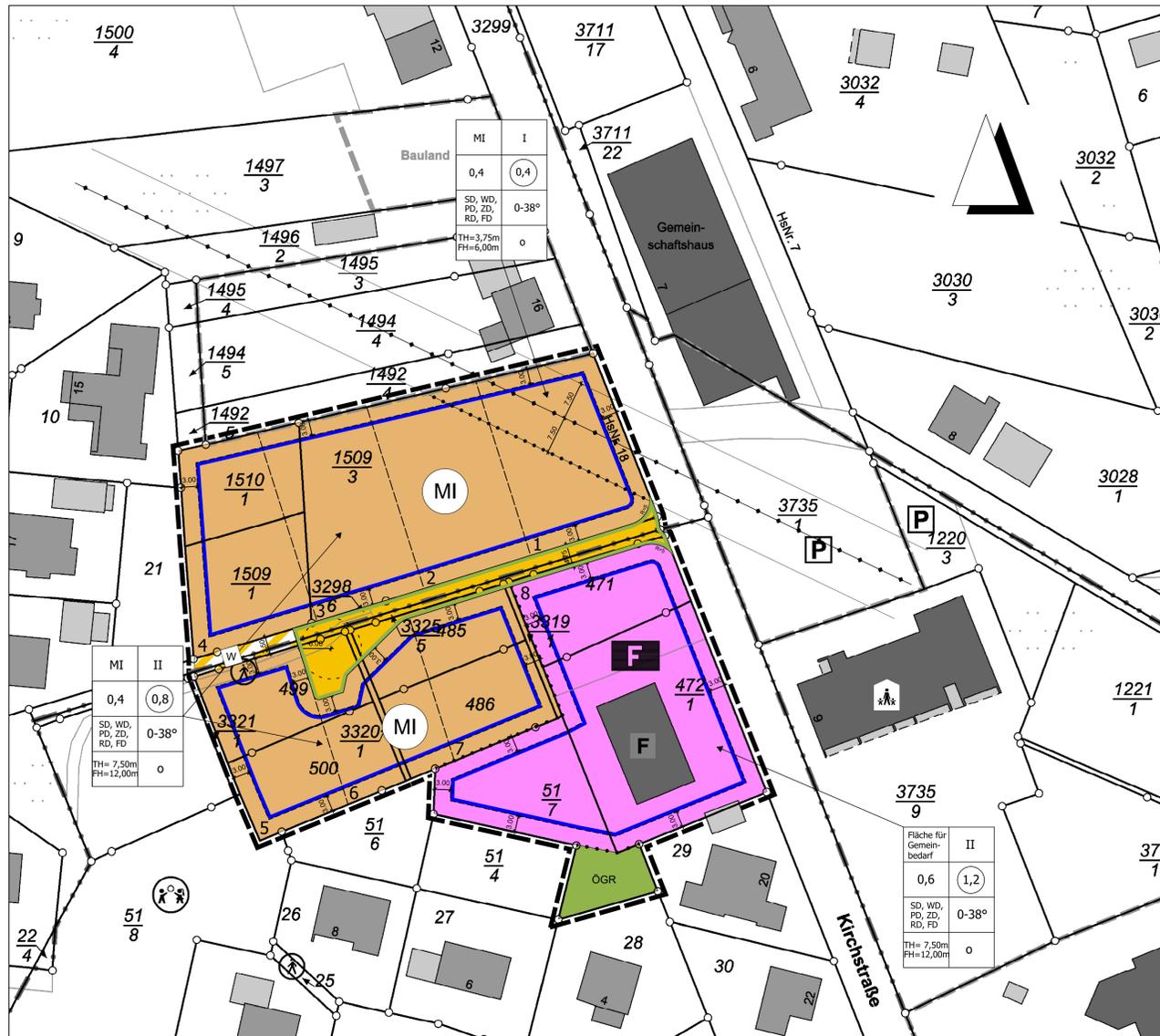
6.) Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg [W] - sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

8.) Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Die oberirdische Hauptversorgungsleitung 20-kV-Freileitung ist entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.
Innerhalb des eingetragenen Schutzzstreifens der 20-kV-Freileitung ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht möglich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Um dies sicherzustellen, bedürfen Bauvorhaben innerhalb des Schutzzstreifens der 20-kV-Freileitung einer Überprüfung und Zustimmung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Den Bauherren wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit möglichst frühzeitig im Rahmen der Entwurfsplanung ihres Bauvorhabens mit Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen. Des Weiteren dürfen im Schutzzstreifen der 20-kV-Freileitung keine Bäume angepflanzt werden.

9.) Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen (ÖGR) sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

15.) Sonstige Planzeichen (§9 Abs. 7 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO)
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und sonstige Planzeichen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (§8 LBAUO)
Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1, Nr. 1 LBAUO)
a) Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Gebäude im Mischgebiet (MI) als auch für die Gebäude der Feuerwehr in der Fläche für Gemeinbedarf Sattel-(SD), Waln-(WD), Puln-(PD), Zell-, (ZD), Rund-(RD) oder Flachdächer (FD) zulässig.
b) Für alle geplanten Gebäude ist eine Dachneigung von 0-38° zulässig.
c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt.
d) Aufschüttungen, Mauern oder Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.



"Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)"; B-PLAN (M 1/500)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ortsgemeinderat Neunkhausen hat am 31.08.2020 gemäß § 1 Abs. 6, § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, die Bereichsliste zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Struth-Ackergarten" der Ortsgemeinde Neunkhausen gefasst.	Über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB, über die Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB hat der Ortsgemeinderat Neunkhausen am 07.11.2022 beschlossen.	Über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie die Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB, in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Ortsgemeinderat Neunkhausen am 27.02.2023 beschlossen.	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die, für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.
57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister
Gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Ortsgemeinderat Neunkhausen hat am 07.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, diesen Bebauungsplanentwurf "Struth-Ackergarten" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist die Planbegründung beigefügt.	Der Ortsgemeinderat Neunkhausen hat am 27.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, den Bebauungsplanentwurf "Struth-Ackergarten" als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan somit am _____ in Kraft getreten.	Die Übereinstimmung dieser Planurkunde mit dem beschlossenen und bekannt gemachten Original wird hiermit beglaubigt.
57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister
Gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Hinweis auf § 44 Abs. 3 Satz 1+2 sowie Abs. 4 BauGB, sowie § 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einreichnahme in den Bebauungsplan, am _____ öffentlich bekannt gemacht.	
57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	57520 Neunkhausen den _____ Ortsgemeinde Neunkhausen Rudi Neufurth Ortsbürgermeister	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß §9 BauNVO

Mischgebiet

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(§18 BauNVO)
Höhenfestsetzungen als Höchstmaß in Metern:
TH = 7,50m Traufhöhe
FH = 12,00m Firsthöhe

Nutzungschablone

MI	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
SD, WD, PD, ZD, RD, FD	0-38°	zulässige Dachformen	Dachneigung
TH=7,50m		Gebäudehöhen an Höhenmaß in Metern	offene Bauweise
FH=12,00m			Baugrenze

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

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
gemäß §5 Abs. 2, Nr. 2 Buchstabe a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 5-6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

6. Verkehrsflächen
gemäß §9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
gemäß §9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

oberirdische Hauptversorgungsleitung 20-kV-Freileitung mit doppelseitigem Schutzzstreifen (2 x 7,5m)

9. Grünflächen
gemäß §9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB

ÖGR Öffentliche Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen
gemäß §9 Abs. 7 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Struth-Ackergarten"

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

--- Flurstücksgrenze

Flur 1 Flurnummer

65 Flurstücksnummer

B-Plan "Struth-Ackergarten"
Ortsgemeinde Neunkhausen

PROJEKTLEGE:

BAUHERR: Ortsgemeinde Neunkhausen
vertreten durch:
Ortsbürgermeister Rudi Neufurth
Hauptstraße 26
57520 Neunkhausen

ARCHITEKT: ARCHITEKT ALHÄUSER
Mittelstraße 2
57578 Ekenroth
Tel: 02747 / 930250
E-Mail: info@architekt-alhaeuser.de
web: www.architekt-alhaeuser.de

PLANUNGSPHASE: Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 27.02.2023

PLANBEZEICHNUNG: Bebauungsplan "Struth-Ackergarten", OG Neunkhausen

MASSSTAB: 1:500
PLANNR: 1
PLANERSTELLUNG: März 2023
GEZEICHNET: A.Klees
H/B = 778 / 1035 (0,81m²)
Allplan 2021