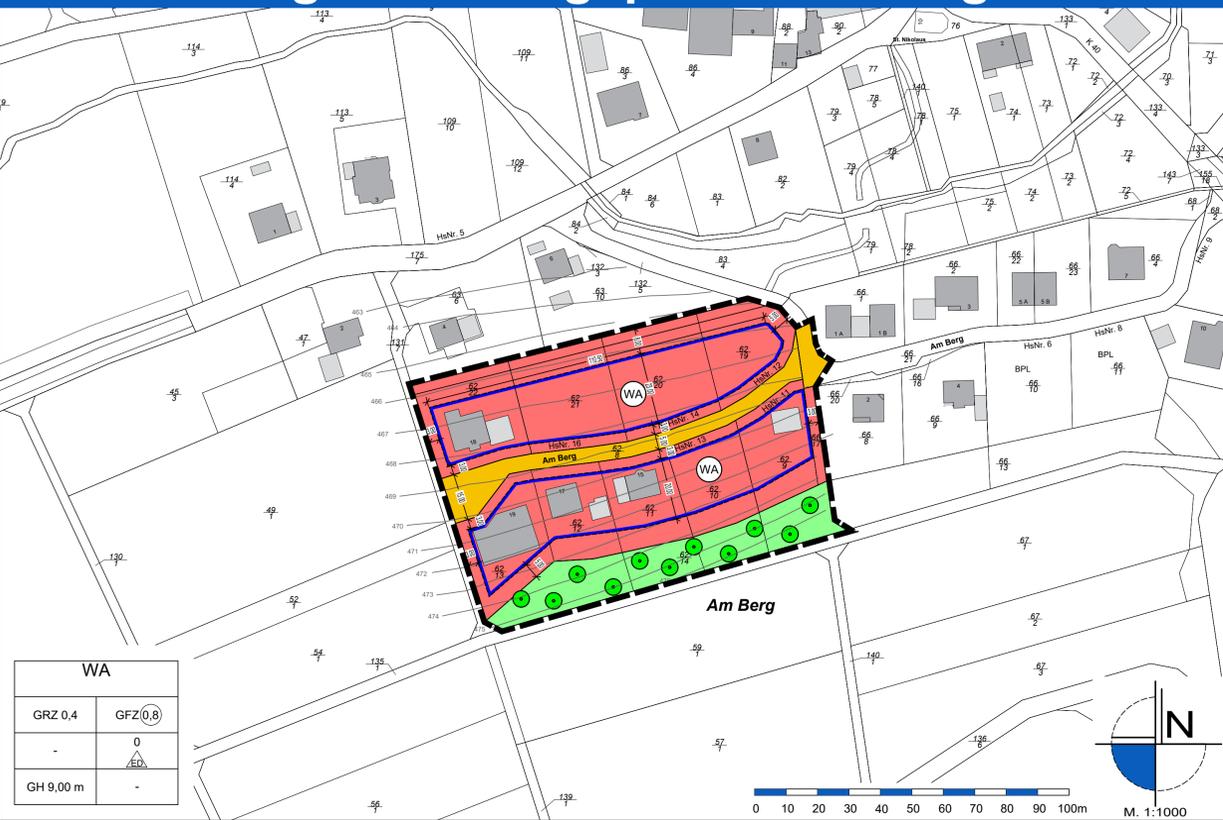


Ortsgemeinde Sarmersbach

1. Änderung Bebauungsplan "Am Berg - Erweiterung"



Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 4 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

20 KV Leitung mit Schutzstreifen

Höhenlinien ü. NN

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

Bemaßung

Wohngebäude laut Kataster

Textfestsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe wird auf max. 9,00 m festgesetzt. Oberer Messpunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt von der Außenwand und der Oberkante First.

Als unterer Messpunkt gilt:
a) bei talseitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände in Wandmitte,
b) bei seitlicher Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände- und Verkehrsfläche das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände an der Erschließungsstraße.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Putzdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Landespflegerische Festsetzungen

7.1. **Allgemeine Festsetzung**
Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließl. Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:
- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen 100 - 125 cm hoch

Bei dem im Rahmen der grünordnerischen Vorhaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzanzahl aus dem in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden.
Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntauflaubiger oder panschierter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "D" empfohlen. Für die Begründung von Fassaden werden die in Liste "FZ" enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.

7.2. Festsetzung über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet

7.3. **Pflanzung von Obstbäumen / Anlage von Extensivgrünland (Maßnahme 2)**
Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Flächen sind hochstämmige Obstbäume der Liste "E" in einer Mindestpflanzdichte von 1 Baum je 150 qm überschrittener dargestellter Obstwiesenfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind als extensives Dauergrünland anzulegen und zu unterhalten. Im übrigen gelten die Vorgaben gemäß Ziffer 1.

7.4. **Mindestdurchgründung privater Flächen (Maßnahme 3)**
Je 200 qm überschrittener privater Grundstücksflächen sind mindestens
- 1 Baum I. Ordnung gem. Liste "A" oder
- 1 Baum II. Ordnung gem. Liste "B" oder
- 2 Obstbäume gem. Liste "E" und jeweils zusätzlich
- 5 Sträucher gem. Liste "C"

zu pflanzen. Dabei sollen auf rückwärtige Grundbereichen vorrangig hochstämmige Streuobstbäume der Liste "E" verwendet werden. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.5. **Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Maßnahme 4)**
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasengrunderpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

7.6. **Ersatzmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese im Sarmersbachtal unterhalb der Ortslage Sarmersbach (Maßnahme 5)**
Auf den in der Planurkunde entsprechend dargestellten Flächen sind hochstämmige Obstbäume der Liste "E" in einer Mindestpflanzdichte von 1 Baum je 150 qm überschrittener dargestellter Obstwiesenfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind als extensives Dauergrünland anzulegen und zu unterhalten. Im übrigen gelten die Vorgaben gemäß Ziffer 1.

8. Hinweis
8.1 **Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet (Hinweis 1)**
Versickerung des Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Dazu sollen primär Rasenflächen u.a. als Fläche Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigidolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.
Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf enthalten über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergeben werden.

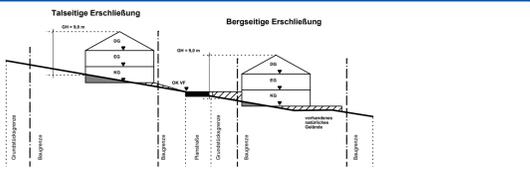
Anlage: Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium
Acer platanoides	Spitzahorn	Salix caprea
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus aucuparia
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus torminalis
Tilia platyphloea	Sommerlinde	Juglans regia
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus padus
Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	Populus tremula	Zitterpappel
Acer campestre	Feldahorn	Liste „F“ - Schling- und Kletterpflanzen
Carpinus betulus	Hainbuche	Clematis l. A.
Juglans regia	Walnußbaum	Fallopia subertii
Liste „C“ - Sträucher	Hamamelis	Hamamelis
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Hydrangea petiolaris
Cornus avellana	Hassel	Lonicera l. A.
Crataegus monogyna	Weißdorn	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Euonymus europaeus	Pflaumenblüten	

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		Geschosflächenzahl als Höchstmaß
	GRZ 0,4	GFZ 0,8	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	-	0	Bauweise
Gebäudehöhe als Höchstmaß	GH 9,00 m		

Systemskizze



Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahme können zugelassen werden:

1. Betriebe des Bergbergungsgewerbes,

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gärtenbetriebe,
5. Tankstellen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:	Satzungsbeschluss	Anordnung der Bekanntmachung
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sarmersbach hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes 'Am Berg - Erweiterung' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt ortsbüchlich bekannt gemacht.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sarmersbach hat am _____ den Bebauungsplan 'Am Berg - Erweiterung' gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung	Die ortsbüchliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.
Sarmersbach, den _____	Sarmersbach, den _____	Sarmersbach, den _____
Dieter Treis Ortsbürgermeister	Dieter Treis Ortsbürgermeister	Dieter Treis Ortsbürgermeister
Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsbüchlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Oberstadtdfeld sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Bekanntmachung Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Daun von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung
Sarmersbach, den _____	Sarmersbach, den _____	Sarmersbach, den _____
Dieter Treis Ortsbürgermeister	Dieter Treis Ortsbürgermeister	Dieter Treis Ortsbürgermeister
Plangrundlage Herkunftsvermerk Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©GeoBasis-DE/LvrmGeoRP Dezember 2020. Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung		

Textfestsetzungen

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Parthenocissus i. A.	Wilder Wein
Rosa canina	Hundsrose	Vitis coignetiae	Wilder Wein
Rosa tomentosa	Filzrose	Vitis cult.	Weinrebe
Salix caprea	Salweide	Wisteria l. A.	Blaureue
Salix purpurea	Purpurweide Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Liste „D“ - Heckenpflanzen		Fagus sylvatica	Buche
Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare l. S.	Liguster, Rainweide
Berberis l. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	Viburnum opulus	Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Liste „E“ - Streuobst			
Apfelsorten:	Goldprämie	Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne
Baumröschen	Grafensteiner	Zuccalmaglios Renette	Gute Luise
Bittenerfelder Sämling	Jakob Fischer	Ontario	Conference
Bohnapfel	Jakob Leibel	Birnensorten:	Verweidchambirne
Boskoop	Kaiser Wilhelm	Alexander Lucas	Williams Christ
Danziger Kantapfel	Winterambour	Clapps Liebling	

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Wainuß sowie Subkirsche und Wildobstarten (wie Wildpflaume, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

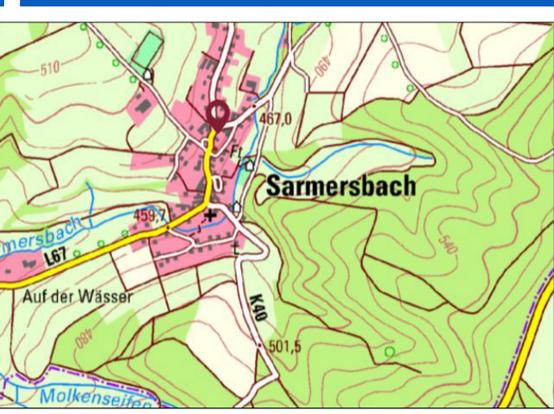
1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs 1 Nr. 8 LBauO
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Landesentwicklungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2015 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2842), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 253), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Sarmersbach		1. Änderung Bebauungsplan "Am Berg - Erweiterung"	
Entwurf			
Auftraggeber:	Ortsgemeinde Sarmersbach	Projektnr.:	01-758
Phase:	Entwurf	Stand:	Mai 2021
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab:	1:1000
		Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/951910 Fax.: 02676/951911	