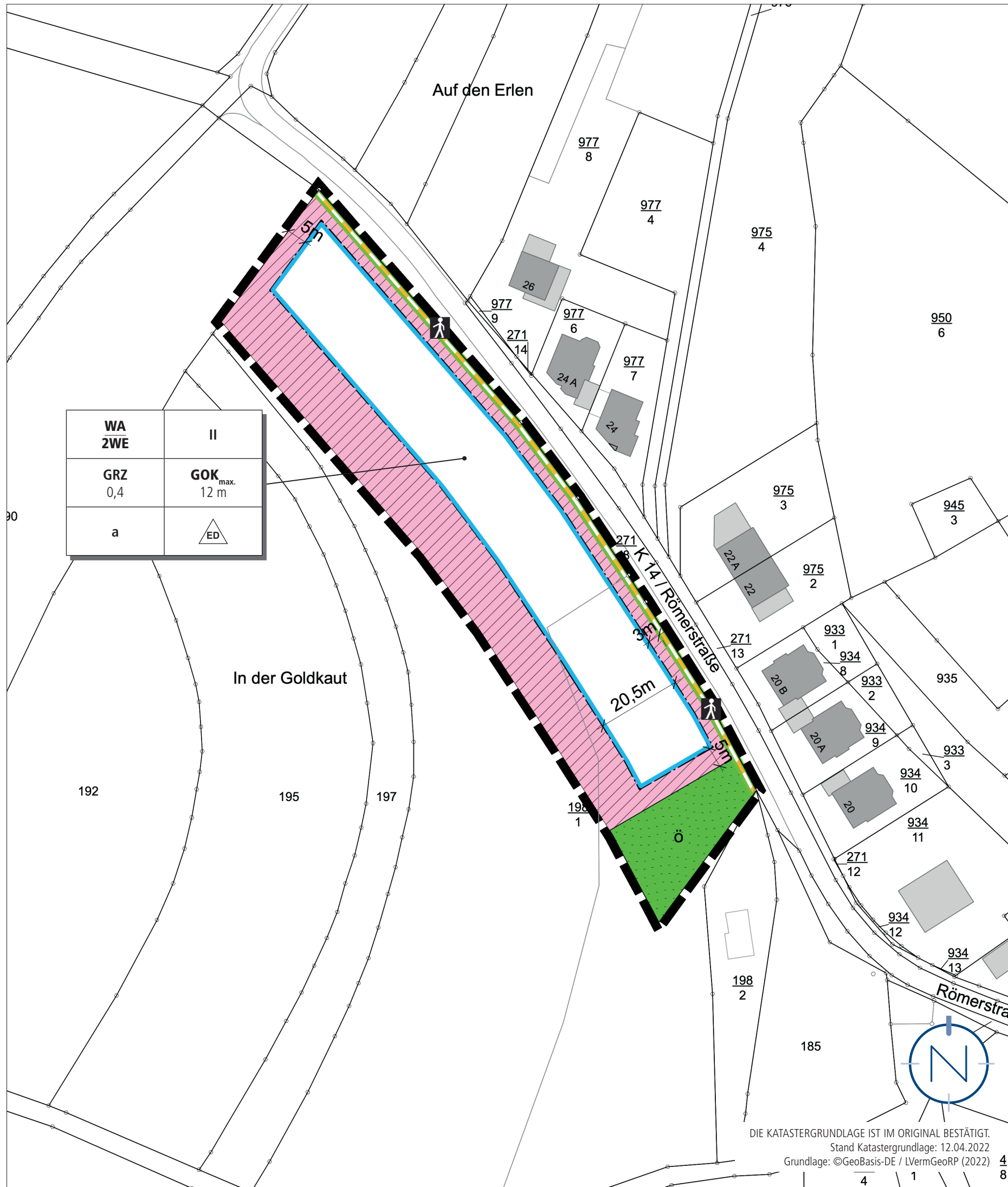


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 7 BAUGB)								
	<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)								
	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)								
	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)								
	<b>ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)								
	<b>ABWEICHENDE BAUWEISE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)								
	<b>BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)								
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)								
	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN JE WOHNGEBÄUDE</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)								
	<b>VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)								
	<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)								
<table border="1"><tr><td>Baugbiet</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr><tr><td>Wohnflächen in Wohngebieten</td><td>Höhe baulicher Anlagen</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Bauweise</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Haustyp</td></tr></table>	Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse	Wohnflächen in Wohngebieten	Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Bauweise	Bauweise	Haustyp	<b>ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE</b>
Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse								
Wohnflächen in Wohngebieten	Höhe baulicher Anlagen								
Grundflächenzahl	Bauweise								
Bauweise	Haustyp								

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-14 BauNVO  
**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**  
Zulässig sind:  
  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
  
Unzulässig sind:  
  
2.1 **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 18 BAUNVO  
  
2.2 **GRUNDFLÄCHENZAHL**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 19 BAUNVO  
  
2.3 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 20 BAUNVO  
  
3. **BAUWEISE**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.M. § 22 BAUNVO  
  
4. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.M. § 23 Abs. 3 BAUNVO  
  
5. **VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
  
6. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I.V.M. § 12 BAUNVO  
  
7. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN JE WOHNGEBÄUDE**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
  
8. **VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB I.V.M. § 14 Abs. 2 BAUNVO  
  
9. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
  
10. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

- NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB  
  
12. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB  
  
13. **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**  
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)
- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
  - Demnach ist das Schmutzwasser dem vorhandenen Schmutzwasserkanal und das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Römerstraße zuzuleiten. Die Leitungen sind hierfür ausreichend dimensioniert.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 88 Abs. 6 LBAUO)
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
  - Unzulässig sind Dacheindeckungen sowie Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
  - Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
  - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhäusen oder sichts geschützt anzuordnen.
  - Im Baugebiet sind gemäß § 47 LBAUo je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## HINWEISE

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumschlagsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung sorgfältig entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Sofern Erkenntnisse über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen (z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen, Bodenerosion) im Plangebiet vorliegen, wird um Mitteilung an die dafür zuständigen Behörden gebeten.
- Die ausführenden Baufrüme sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zuläufig kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der vorangehende Hinweis entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechen-de Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GÖKE. Sollten archäologische Objekte angegriffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Im Plangebiet können sich in der Trinkwasserversorgung potenziell Nutzungs einschränkungen ergeben, die nur durch häusige Druckerhöhungsanlagen ausgeglichen werden können.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist in der Abteilung 3 der Verwaltung der Verbandsgemeinde Weilerbach möglich.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

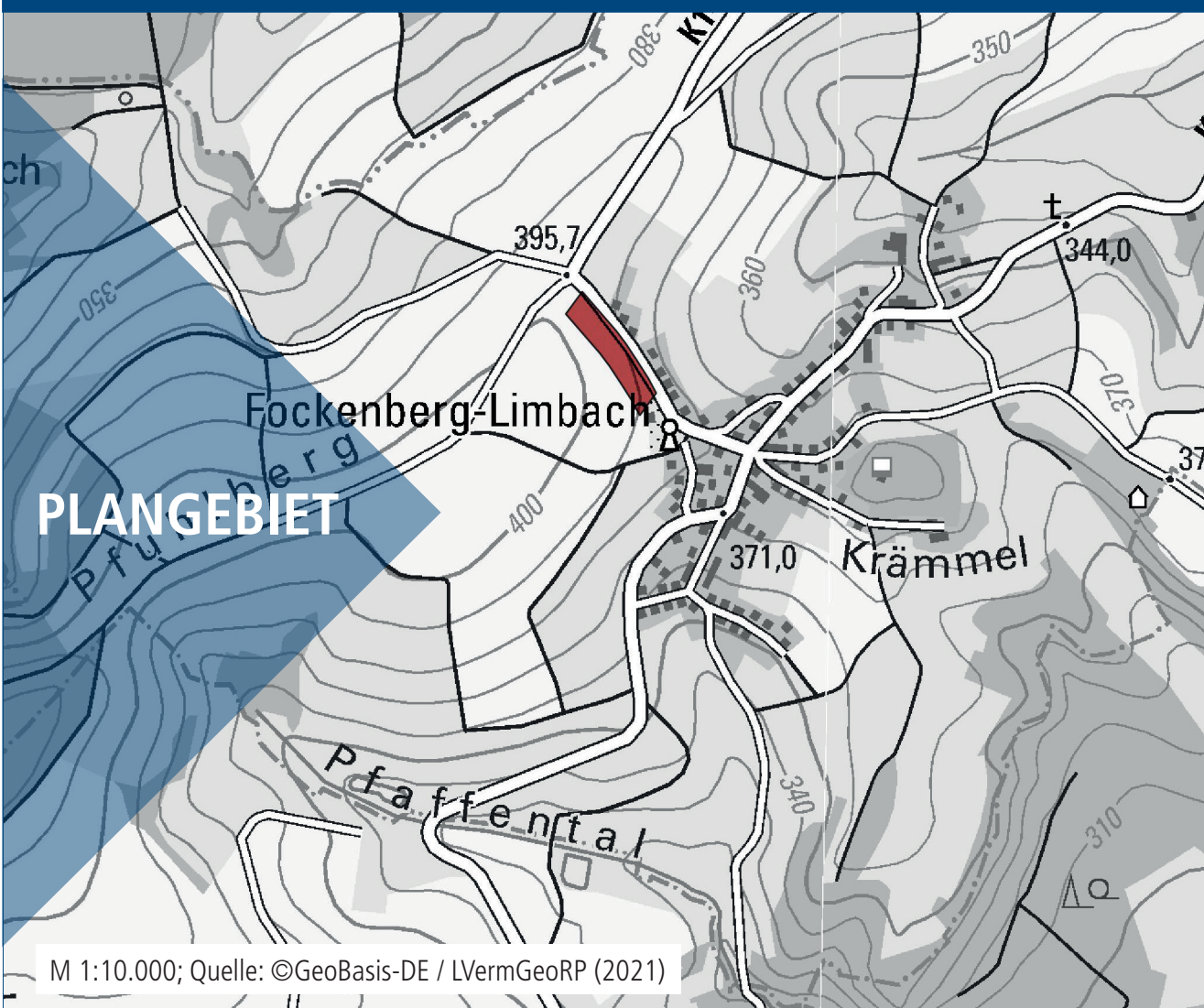
- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz 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 Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
  - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAUO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
  - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
  - Landesbodenschutzgesetz (LBoDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Reichenbach-Stegen, den \_\_\_\_\_
- Der Ortsbürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kernplan GmbH übertragen.
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom \_\_\_\_\_ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf genehmigt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Reichenbach-Stegen, den \_\_\_\_\_
- Der Ortsbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Reichenbach-Stegen, den \_\_\_\_\_
- Der Ortsbürgermeister

## Wohnbebauung Römerstraße

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Reichenbach-Stegen, Ortsteil Fockenberg-Limbach, Verbandsgemeinde Weilerbach



Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Reichenbach-Stegen  
Rummelstraße 15,  
67685 Weilerbach

Stand der Planung: 11.08.2023  
**ENTWURF**

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen  
Tel.: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End