

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)**
  - Art der baulichen Nutzung**

§ 5 BauNVO  
Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.  
Als konkrete Nutzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:  
- ein Wohngebäude auf dem Grundstück 5839, 5840, 5841 und 5842 (südlicher Teilbereich  
und  
- ein Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaftlicher Betrieb)  
auf den Grundstücken 5839 und 5842
  - Zahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB  
In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
  - Garagen und Nebenanlagen**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO  
Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nur im Vorgartenbereich zwischen Straße und überbaubarer Fläche, sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze.  
Garage für Landwirtschaftsfahrzeuge können entsprechend den Planvorgaben (Grundstück 5839 und 5842) auch im rückwärtigen Bereich (landwirtschaftliche Fläche) errichtet werden.
  - Flächenversiegelung, Oberflächenwasser, Altlasten**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB  
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Garagenzufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine).  
Das unverschmutzte Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden oder ist in Zisternen (mind. 4 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> Dachfläche) zu leiten und muss von hier aus gedrosselt in die Mischwasserkanalisation weitergeleitet werden bzw. kann als Gieß- und Brauchwasser genutzt werden.  
Sollten bei der Neubebauung Hinweise auf Altlasten auftreten, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt zu verständigen.
  - Pflanzmaßnahmen**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Dorfgebiet:  
Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Artenliste (Qualität: mind. 3 x v, STU 12 - 14 cm) zum Ausgleich des Vegetationsverlustes zu pflanzen. Generell sind standortgerechte Bäume und Sträucher, wo immer möglich, zu erhalten. Wo nötig, sind Gehölzschutzmaßnahmen nach RAS LG 4 und DIN 18920 zu treffen.  
Landwirtschaftliche Fläche:  
Die Wiesenfläche ist weitestgehend zu erhalten bzw. nach einer Baumaßnahme entsprechend wieder herzustellen.  
Auf der Wiesenfläche können Obstbäume im Raster von 10 m x 10 m gepflanzt werden.

- Wandhöhe**

§ 9 (3) BauGB  
Die maximale Wandhöhe beträgt 5 m, gemessen an der Südseite der Gebäude. Bezugspunkte sind das natürliche Gelände als Fußpunkt und die Oberkante des Schnittpunktes von Außenfassade und Dachhaut als Hochpunkt (traufseitig).  
Im Bauantrag ist das natürliche Gelände durch einen Schnitt darzustellen.
- Kompensationsmaßnahme**

§ 9 (1a) BauGB  
Auf dem Flurstück 5843, im Ortsteil Rechtenbach ist eine lineare Gehölzpflanzung, aus einer mind. 2-reihigen Pflanzung aus standortgerechten Sträuchern anzulegen, wobei mind. alle 10 m ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist.  
Die Artenwahl und die Qualität der Pflanzen ist der Artenliste im Anhang zu entnehmen.  
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind zu vermeiden. Die Abstände nach dem Nachbarrecht in Rheinland Pfalz sind einzuhalten.  
Die Kompensationsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis zu überbaubaren Flächen (Maß der baulichen Nutzung) zugeordnet.  
  
Die im Artenschutzgutachten auf S.10 Nr.7 und Nr.8 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotbeständen des § 44 Abs BNatSchG bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind einzuhalten. Es wird ein Ausgleich in Form einer Sandsteinmauer geplant, um einen neuen, artgerechten Lebensraum für die vorhandenen Eidechsenarten herzustellen.  
Diese Vorgehensweise wird nachfolgend einen größeren Lebensraum für die Mauereidechsen sowie der Zauneidechsen bieten als zuvor.
- Schallschutz**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Im Nordosten der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Flaschenvermarktung. Es können von diesem Betrieb Lärmimmissionen durch Weinproben, die auch im Freien stattfinden, entstehen. Schlaf- und Ruheräume sind daher mit notwendigen Fenstern nach Süden bzw. Westen zu orientieren oder bei anderen Ausrichtungen mit lärm-dämmenden Zwangsbelüftungen für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, TAB 8 auszustatten. Die Außenbauteile müssen ebenfalls den Normen des Lärmpegelbereichs III (mit Ausnahme der Südseite) entsprechen.
- Örtliche Bauvorschriften (LBauO)**

§ 9 (4) BauGB, § 88 (6) LBauO
- Stellplätze und Garagen**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder zwei Garagen auf dem Grundstück zu errichten. Auf dem öffentlichen Wohnweg wird das Parken ausgeschlossen.
- Dachform, Dachneigung, Dachfarbe**

Die Dächer sind als Satteldächer mit 28 - 40° Dachneigung zu errichten. Die Dächer sind mit roten Dachziegeln (RAL - K 1 Nr. 2001 - 2004, 3000 - 3013) oder Stehfalzen zu decken. Dies gilt auch für Garagen, jedoch mit der Einschränkung, dass die Dachneigung ab 15° zulässig ist.  
Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig.
- Dachaufbauten, Nebengiebel**

Es sind nur Schiepdach- oder Satteldachgauben bis zu einer Länge von 30 % je Dachseite zulässig. Bei dem traufseitig zur Straße stehenden Gebäude ist auch ein Nebengiebel bis zu einer Breite von 5 m zulässig, wenn dieser um mindestens 0,5 m vor der Hausfassade errichtet wird und die Traufe des Nebengiebels nicht mehr als 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegt.

- Fensterformate**

Die Formate von Fenstern sind überwiegend (mehr als 50 %) hochformatig zu gestalten. Die Addition mehrerer hochformatiger Fenster zu einem Fensterelement ist zulässig.
- Einfriedungen**

Der Höhenunterschied (Stufe) zwischen Straße und Baugrundstück ist mit Sandsteinen zu verkleiden.  
Im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze sind keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu 1,0 m zulässig.
- Hinweise**
  - Archäologische Denkmalpflege**
    - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
    - Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer.
    - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschungen entsprechend durchgeführt werden können.
  - Außengebietswasser / Kellergründungen**

Das Außengebietswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.  
Es wird dringend empfohlen, die Keller wasserdicht zu errichten.
  - Brauchwasser**

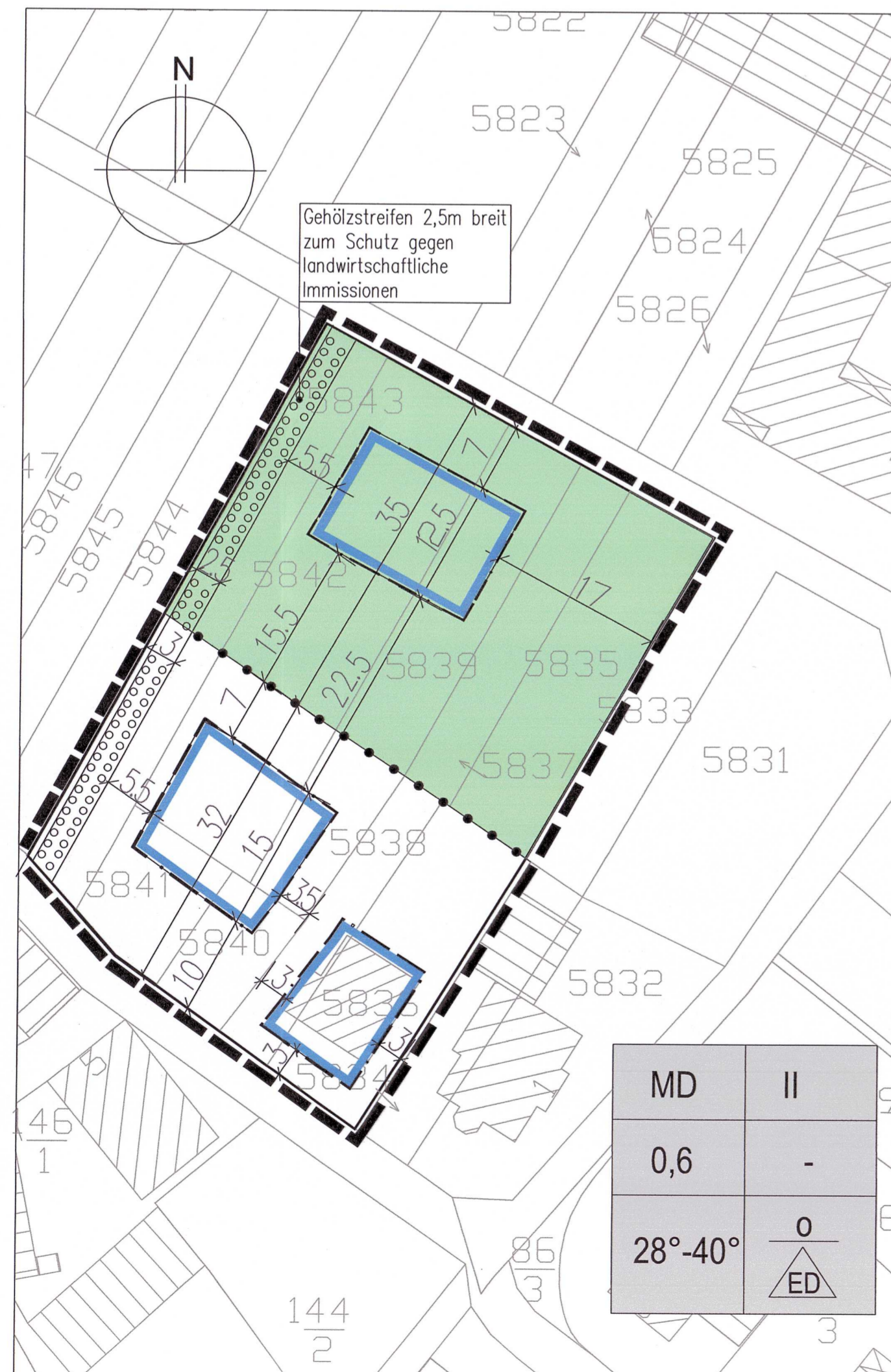
Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.
  - Landesnachbarrecht**

Auf die Einhaltung des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, S. 198) in der derzeit geltenden Fassung wird hingewiesen.
  - Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Planungsgebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich alleine aus der Örtlichkeit.  
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Änderung/Sicherung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.  
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

# RECHTSGRUNDLAGEN

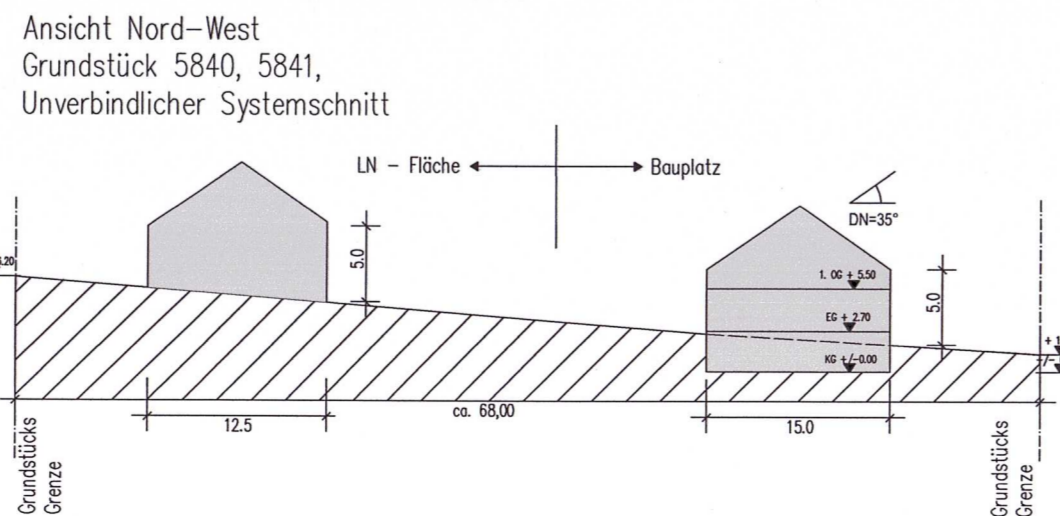
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
  - Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz Landeswassergesetz-LWG)
  - Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Die Rechtsgrundlagen gelten in der rechtskräftigen Fassung.



## PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 5 1 bis 11 BauNVO)  
**MD** Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**0,6** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse  
**28° - 40°** Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Landwirtschaftliche Fläche mit einer landwirtschaftlich genutzter Halle
- 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)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
Gehölzstreifen
- Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone:
- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse  |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachneigung               | Bauweise                  |

## Bauvorhaben Landwirtschaftliches Gebäude



## VERFAHRENSDATEN

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am alten Schulhaus“ 2. Änderung der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und diesen am 24.04.2019 erweitert.  
Dieser Beschluss wurde am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Aufstellung wurde im vereinfachten Verfahren beschlossen.
  - Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 24.04.2019 beschlossen.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan hat vom 06.06.2019 bis einschl. 05.07.2019 öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2019 über die Auslegung benachrichtigt.  
Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 29.10.2019 behandelt.
  - Am 29.10.2019 wurde die **erneute (verkürzte) öffentliche Auslegung** beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB).  
Ort und Dauer dieser erneuten Auslegung wurden am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan hat vom 21.11.2019 bis einschl. 06.12.2019 erneut öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.2019 über die erneute Auslegung benachrichtigt.  
Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 29.01.2020 behandelt.
  - Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan am 29.01.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO **beschlossen**.
  - Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt**. AusfertigungsNr.: 1.....  
Schweigen-Rechtenbach, den 12.02.2020
- (Geißler)  
Ortsbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 19.01.20 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

# GEMEINDE SCHWEIGEN - RECHTENBACH



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

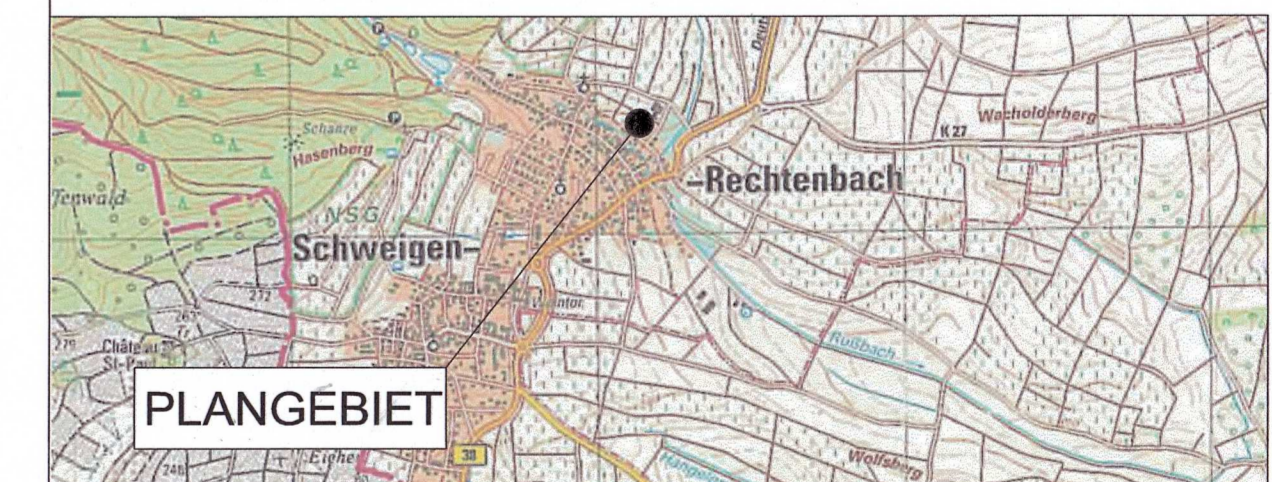
### "Am alten Schulhaus, 2. Änderung und Erweiterung"

nach §13 BauGB i. V. mit §88 LBauO

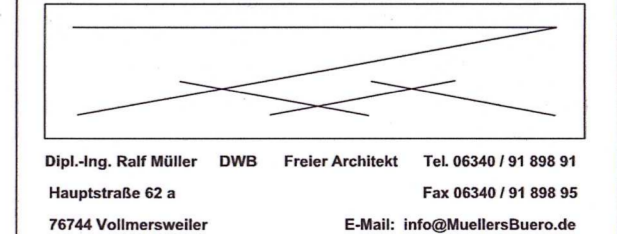
## RECHTSPLAN M 1:500

## ENDFASSUNG

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



## MÜLLERS BÜRO Architektur & Design



BEARBEITUNG:  
**071-013**

DATUM: 13.01.2020

Projekt-Nr.234\_18 07

Dipl.-Ing. Ralf Müller DWB Freier Architekt Tel. 06340 / 91 999 91  
Hauptstraße 62 a Fax 06340 / 91 999 95  
76744 Vollmersweiler E-Mail: info@müllersburo.de