



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)**
Für Flurstück 119/3 wird Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungsarten Tankstellen und Gartenbaubetrieb sowie jedwede Vergnügungstätten werden für unzulässig erklärt.
Für die Flurstücke 120/1, 122/3, 123 und 17 wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

2. **Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl**
Es wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen (§ 20 BauNVO).

3. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)**
Für die Höhenlage der Baukörper ist die Firsthöhe (FH) maßgeblich. Als Bezugshöhe wird die Höhe 252,50 m ü.NN festgesetzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf bezogen auf die Bezugshöhe ein Maß von 13,00 m nicht überschreiten. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des höher liegenden Dachab schlusses.

4. **Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
An der Nordostgrenze des Flurstückes 120/1 werden der Bereich des bestehenden Gittermastes und die unterirdische Stromtrasse zugunsten des Versorgers EAM-Leitungsnetz festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 [6] LBauO)

1. **Dachgestaltung (§ 88 [1] Nr.1 LBauO)**
Dachform, Dachneigung
Es ist für Haupt- und Nebengebäude nur das geneigte Dach in Form des Satteldaches, des Walmdaches, des Krüppelwalmdaches und des Zeltdaches mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.
Für Garagen und Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig. Diese Dächer sind bei einer Neigung von 0° bis einschließlich 15° extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2. **Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§10 und § 88 LBauO Rtl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)**
Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen.
Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sollen die Befestigungen von Stellplätzen und Erschließungswegen in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorgenommen werden. Hierzu zählen u.a. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster und breittufiges Pflaster. Flächige Steinschüttungen ohne Vegetation sind mit Ausnahme von Flächen im Dachüberstand unzulässig.

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

1. **Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 [1] Nr. 20 und Nr. 25 b sowie § 44 Absatz 5 BNatSchG (Artenschutz)).**
E1 Erhaltung eines Birnbäumchen
Der im Plan gekennzeichnete alte Birnbaum ist zu erhalten. Zur Erhaltung des Baumes ist während aller Bauphasen DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Der Schutz hat entsprechend RAS-LP-4 zu erfolgen.
Sollte sich im Zuge der Bodenansanierung im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle ergeben, dass der Baum nicht erhalten werden kann, ist ein Baum gleicher Art in der Pflanzgröße 3 x verpflanzt 18-20 cm Stammumfang in Nähe zum alten Standort zu pflanzen. Bei der Fällung ist § 44 Absatz 5 BNatSchG zu beachten, wonach diese nur im Zeitraum der Vegetationsruhe vom 1. November bis zum letzten Tag des Februars im Folgejahr zulässig ist. Der Birnbaum ist vor der Fällung auf Höhlungen und deren Besatz mit Tieren hin zu überprüfen. Im Falle eines Besatzes ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.
2. **Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung (§ 9 [1] Nr. 20 und 25 a BauGB)**
Für alle Baum-Pflanzstandorte im Bereich ehemalig befestigter Flächen ist der Boden bis auf eine Tiefe von 1,00 m auf einer Fläche von 2,50 x 2,50 m auszutauschen. Alle zu pflanzenden Gehölze und Bäume sind dauerhaft so zu pflegen, dass ihre natürliche Gestalt erhalten bleibt. Abgängige Gehölze müssen ersetzt werden.
P1 Pflanzung von Bäumen im Bereich der Grünflächen
Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum 1. - 3. in der Pflanzgröße 3 x verpflanzt 12 - 14 cm Stammumfang fachgerecht zu pflanzen. Davon sind 5 Bäume entlang der Siegener Straße anzuordnen (davon mindestens einer auf der Fläche P2) sowie insgesamt 4 in den Grünflächen Richtung Tal des Mausebaches.
P2 Anlage einer Blumenwiese
Im Umfeld des zu erhaltenden Birnbäumchen und Grenzbereich zur Nachbarbebauung ist die befestigte Fläche zu entsiegeln, ein Bodenaustausch vorzunehmen und eine extensiv gepflegte, blütenreiche Wiese anzulegen. Auf dieser Fläche ist mindestens 1 Baum nach der Festsetzung P1 anzuordnen.
P3 Pflanzung einer Schutzhecke
Zur Abschirmung der Nachbarbebauung ist auf einem Streifen von 1,00 m entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Hecke aus Laubgehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche) zu pflanzen.
P4 Pflanzung eines Böschungsgehölzes
Die Mauer entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches gegenüber dem Tal soll möglichst in der Höhe reduziert und der Höhenausgleich in einer Böschung vorgenommen werden. Die Böschung, mindestens jedoch ein Streifen von 3,00 m Breite, ist mit Sträuchern, zur Hälfte heimische Sorten der freien Landschaft (Holunder, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Wildrosen etc.) und solchen der Bauergärten (Flieder, Strauchrosen, Bauernjasmmin, Eiben, Buchsbaum, Beerenobst etc.) zu bepflanzen.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB- §§1 bis 11 der BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6. BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Begrenzung der Flächen, die der Berechnung der GRZ zugrunde zu legen sind
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - FH: 13,00m Höhe der baulichen Anlage über 252,50 m ü.NN
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) - zugunsten Stromversorger EAM - Netz
 - 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 und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
Der Standort der Bäume ist entsprechend der Grundstücksgestaltung variabel. Anzahl und Lage sind entsprechend der textlichen Festsetzung bindend
 - Erhaltung von Bäumen
 - Pflanzmaßnahme siehe textliche Festsetzung
 - Erhaltungsmaßnahme : Birnbaum
 - Hinweise**
 1. Bezüglich der festgesetzten Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Gehölze wird auf die Gültigkeit der DIN- Normen DIN 18916 und DIN 18920 verwiesen
 2. Wasserwirtschaftliche Maßnahme
Es wird empfohlen, anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück als Brauchwasser zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.



Verfahrensvermerke

<p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat am gemäß § 13a und §13b BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB das Satzungsverfahren des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Mammelzen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>2. VERFAHREN</p> <p>Die Beteiligung der, von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1 u. 2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen.</p> <p>Mammelzen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Mammelzen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 20.07.2017 (BGBl. I S. 2308) 2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786) 3. Raumordnungsgesetz -ROG- vom 22. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 07. 2017 (BGBl. I S. 2968) 4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513) 5. Planzonenverordnung 1990 - PlanZVO - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057) 6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz -LBauO- in der Fassung vom 24.11.1996, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.05.2019 7. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz -LNatSchG- vom 06.10. 2015, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.206 (BGBl. S. 593) 8. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) 9. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) 10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - Landeswassergesetz -LWG- in der Fassung vom 14.07.2019 (GVBl. S. 338) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 GVBl. S. 338) 11. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) 12. Bundesfernstraßengesetz bp. 28.06.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2020 (BGBl. I S.433) 13. Landesstraßengesetz -LStrG- in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch 10. Landesgesetz vom 08.05.2019 (GVBl. S. 92) 14. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz - GemO - vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) 15. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966) 16. Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG - Rheinland-Pfalz - vom 25.07.2005, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) 17. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) 18. Landesnachbarrechtsgesetz für RLP - LNRG - in der Fassung vom 21.07.2003 19. Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz - DSchG- in der Fassung vom 23.03.1976, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
<p>4. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat am den Bauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Mammelzen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>5. AUSFERTIGUNG</p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Gemeinderates gemäß Satzungsbeschluss vom</p> <p>Mammelzen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>6. INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Bebauungsplan ist am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Mammelzen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsigel/Ortsbürgermeister</p>	<p>Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)</p>

Ortsgemeinde Mammelzen
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld

Bebauungsplan nach §13a/ §13b
Wohnpark "Auf dem Henseisenfeld"

Maßstab: 1:1000
Datum: 14.07.2020
Änd.:

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld
Fachbereich Umwelt und Bauen

Schnug-Börgerding-Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen