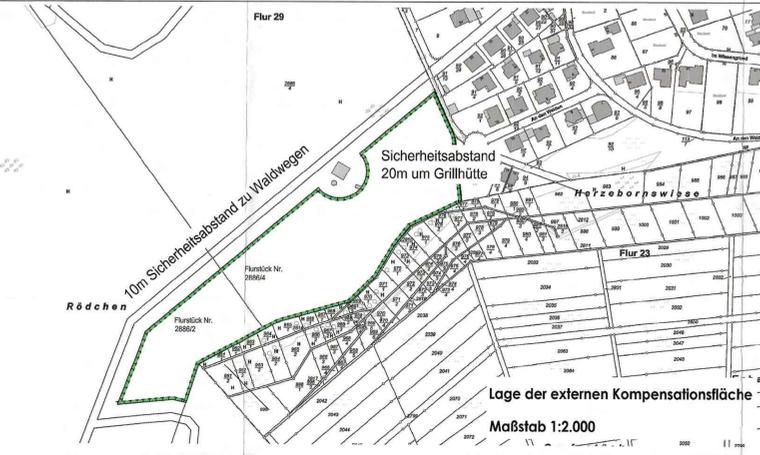


Nutzungsschablone für das gesamte Baugebiet

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Grunflächenzahl (GRZ): max. 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,6 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstzahl
- Traufhöhe: talseitig max. 6,5m, bergseitig max. 7,0m
- Firsthöhe: talseitig max. 11,5m, bergseitig max. 12,0m
- Bauweise: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Datengrundlage
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz. (Datum vom 17.05.2017)



TEXTFESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 4 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. des §§ 1, 4 und 6 BauNVO
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und orthotypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, Verkleinerung, Holz etc. zu verwenden.
Für die Außenfassade sind Farbpaletten wie zum Beispiel weiß, grau, braun oder ocker zulässig.
Bei der Gestaltung der Außenfassade sind Verkleidungen mit Kunststein (Plattenwerkstoffe) oder großformatigen, glänzenden Metallelementen nicht zulässig. Großformatig spiegelnde Fassaden sind unzulässig. Sichtbeton ist nur für untergeordnete Bereiche oder Fassadengliederungen zulässig.

2. Fassadengestaltung
Für die Außenfassade sind Farbpaletten wie zum Beispiel weiß, grau, braun oder ocker zulässig.
Bei der Gestaltung der Außenfassade sind Verkleidungen mit Kunststein (Plattenwerkstoffe) oder großformatigen, glänzenden Metallelementen nicht zulässig. Großformatig spiegelnde Fassaden sind unzulässig. Sichtbeton ist nur für untergeordnete Bereiche oder Fassadengliederungen zulässig.

3. Einfriedungen
Errichtung der Erschließungsstraße (vordere Grundstücksgrenze) sind blöckartige Einfriedungen (z.B. Mauer, geschlossene Palisade) bis 0,5m Höhe und offene Einfriedungen (z.B. Drahtgitterzaun) bis 1,0m Höhe zulässig. Eine Einfriedung gilt als offen, wenn mindestens 74 Prozent der vertikalen Fläche offen oder durchsichtig ist.
An den übrigen Grenzen sind bauliche Einfriedungen bis 2,0m Höhe zulässig.
Anpflanzungen wie Hecken gelten nicht als bauliche Einfriedung und werden von dieser Regelung nicht erfasst.

4. AUSGLEICHERFÄCHEN- UND MASSNAHMEN
§ 11 (1) Nr. 20 BauGB
1. Höhe der BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
§ 11 (1) Nr. 1 BauGB
Die öffentliche Grünfläche ist als Wasserfläche anzusehen, die einer zweifelhafte Macht unterliegt. Das Schilffeld ist dabei stets vollständig von der Fläche zu entfernen (Höhrlöffel). Die erste Mahd nicht vor dem Juni und die zweite Mahd nicht vor Mitte September erfolgen.
2.2. Zahl der Vollgeschosse
§ 19 und 20 BauGB
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2.3. Höhe baulicher Anlagen
§ 18 BauGB
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt.
Tablettierte Erschließung (Das Grundstück liegt im Mittel ferner als die angrenzende Erschließungsstraße.)
• Traufhöhe max. 4,5 m
• Firsthöhe max. 11,50 m
Unterer Bezugspunkt für die Messung ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße mittig vor dem Gebäude gemessen.
bergseitige Erschließung (Das Grundstück liegt im Mittel höher als die angrenzende Erschließungsstraße.)
• Traufhöhe max. 7,0 m
• Firsthöhe max. 12,0 m
Unterer Bezugspunkt für die Messung ist die Höhe des höchsten an das Gebäude anstoßenden natürlichen Geländes.
Obere Bezugspunkte
Oberer Bezugspunkt ist sowohl für tal- als auch bergseitige Erschließung für die Traufhöhe der Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachstuhl- und für die Firsthöhe der oberste Schrittpunkt der Dachflächen.
Die Umgestaltung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Rahmen des BAU-Konzeptes (Konzept zum Umgang mit Biotopelementen, Altbäumen und Erhalt bei Landschaftsstrukturmaßnahmen).
Die BAU-Gruppen sollen genehmigt im forstwirtschaftlichen Informationssystem (GIS) erfasst und als „festgesetzte Planung“ in die Umweltschutzplanung der mitteilfähigen Fortbewehrung (Fortbewehrungswerk) aufgenommen werden.
Die Flächen werden dauerhaft aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen, so dass ein naturreicher Wald und Waldrefugium entsteht. Die genaue Abgrenzung der Fläche ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.
Bäume dürfen nicht gefällt oder entnommen werden. Auch sonstiger Bewuchs bleibt der freien Entwicklung überlassen. Entstehendes Totholz wird auf der Fläche belassen.
Zur Abwerrung gefährlicher Situationen insbesondere durch stehendes oder hängendes Totholz sind forstliche Maßnahmen zulässig. Das entstehende Schuttschicht ist auf der Fläche zu belassen.
3. VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ
3.1. Aktive Schallschutzmaßnahme
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind ein Lärmschutzwand, eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus beiden mit einer Höhe von 3 m über Straßenniveau der L 306 zu errichten.
Hinsichtlich der Schallschutzwand gelten die Anforderungen der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (TV L 06).
3.2. Grundstücksentwässerung
Bei dem Neubau von Gebäuden ist bei Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Juli 2016 im WA eine Grundstücksentwässerung für die zum Tag genutzten Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer etc.) vorzunehmen:
• an der Nordfassade im 2. OG auf den in der Planzeichnung mit M2.1 und M2.2 gekennzeichneten Baufestern
• an der Westfassade im 2. OG auf den mit M2.1 gekennzeichneten Baufestern
• an der Westfassade im 2. OG auf der in der Planzeichnung mit M3.2 gekennzeichneten Baufestern (Teilbereich)
• in diesen Bereichen sind offene Fenster in diesen Räumen unzulässig.
Zusätzlich ist für die in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im 1. und 2. OG im WA 1 und WA 2 eine Grundstücksentwässerung vorzunehmen:
• an der Nord- und Ostfassade auf der in der Planzeichnung mit M3.1 gekennzeichneten Baufestern (Teilbereich)
• an der Nord- und Westfassade auf der in der Planzeichnung mit M3.2 gekennzeichneten Baufestern (Teilbereich)
• in diesen Bereichen sind offene Fenster in diesen Räumen unzulässig.
3.3. Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauwerke mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Anforderungen und Nachweise vom Juli 2016 (ausdrücklich siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmwerte sind in Anhängen von der Raumtätigkeit und Baumgröße im Baugenehmigungs- und Feststellungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Feststellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauwerke können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
§ 11 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind bis zur Rückwand der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 8m Tiefe (gemessen ab Straßengrenzungslinie) festzusetzen.
Pro Grundstück sind Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einer Breite bis zu 50% der Grundstückslängsdimension (gemeinsame Grenze zwischen Straße und Grundstück) zulässig.
5. ERSCHELLUNGSANLAGEN
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Brückungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der erforderlichen Tiefe zu dulden.
Die notwendige Betonrückenstütze der Randeinlassung der Erschließungsstraße, Stützmauern sowie Stoßschilde und deren Fundamente u. ä. sind entlang der Straßengrenzungslinie auf den angrenzenden Privatgrundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.
6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 11 (1) Nr. 13 BauGB
Hausleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom, und Breitbandanschlüssen sind den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESAUORDNUNG
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 14 BauNVO
7.1. Form und Gestaltung der Dächer
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 40°. Es sind somit auch Flachdächer und Tonnendächer zulässig. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
Für die Dachdeckung sind die Farben Rot, Blau, Braun oder Anthrazit zu wählen. Je Gebäude darf nur eine einheitliche Dachfarbe verwendet werden (Ausnahme: Giebeln mit Metallblechdeckung). Hochglänzende Dachflächen wie z.B. hochglänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Metallblechdeckungen dürfen nur als vorübergehende Maßnahme verwendet werden. Glasdächer für Wintergärten sind zulässig.
An einem Wohngebäude ist nur eine einheitliche Giebelform für alle Giebel zulässig. Zwischen Giebel (Schwellige Giebelwand mit Dachstuhl) und der Giebel muss ein Abstand von mind. 1,0m eingehalten werden.
Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1. Aufstellungsbereich
Der Ortsgemeinderat Naurot hat am 4.10.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.4.2017 öffentlich bekanntgemacht.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

2. Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB fand vom 28.4.2017 bis 29.5.2017 durch öffentliche Auslegung statt. Die berichtigten Pläne öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.4.2017 zu dieser Planung gehört.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Würdigung der privaten und öffentlichen Belange vom Ortsgemeinderat am 8.5.2018 anerkannt und dessen Öffentlicher Beschluss.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung, hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom 20.6.2019 gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 28.6.2019 bis einschli. 29.7.2019, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.
Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.8.2019 zu dieser Planung gehört.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

4. Erneute Öffentlicher und Behördenbeteiligung
Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 9.1.2020 weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und eine erneute verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung des neuen Planentwurfes beschlossen.
Der nach diesem Beschluss angepasste Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung vom 20.1.2020 erneut in der Zeit vom 31.1.2020 bis einschli. 21.2.2020 zu jedermanns Einsichtnahme offen gelegen.
Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.1.2020 erneut zu dieser Planung gehört.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB in allen Bestandteilen (Planurkunde, Textfestsetzungen und Begründung) in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Naurot vom 30.6.2020 als Sitzung beschlossen.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

6. Ausfertigung
Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens sind dieser Bebauungsplan nun durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft gesetzt worden.
Naurot, 24. Aug. 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

7. Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt nach öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 20.8.2020 in Kraft getreten.
Naurot, 24. Aug. 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

VEFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbereich
Der Ortsgemeinderat Naurot hat am 4.10.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.4.2017 öffentlich bekanntgemacht.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

2. Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB fand vom 28.4.2017 bis 29.5.2017 durch öffentliche Auslegung statt. Die berichtigten Pläne öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.4.2017 zu dieser Planung gehört.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Würdigung der privaten und öffentlichen Belange vom Ortsgemeinderat am 8.5.2018 anerkannt und dessen Öffentlicher Beschluss.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung, hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom 20.6.2019 gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 28.6.2019 bis einschli. 29.7.2019, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.
Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.8.2019 zu dieser Planung gehört.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

4. Erneute Öffentlicher und Behördenbeteiligung
Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 9.1.2020 weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und eine erneute verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung des neuen Planentwurfes beschlossen.
Der nach diesem Beschluss angepasste Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung vom 20.1.2020 erneut in der Zeit vom 31.1.2020 bis einschli. 21.2.2020 zu jedermanns Einsichtnahme offen gelegen.
Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.1.2020 erneut zu dieser Planung gehört.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB in allen Bestandteilen (Planurkunde, Textfestsetzungen und Begründung) in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Naurot vom 30.6.2020 als Sitzung beschlossen.
Naurot, 06. Juli 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

6. Ausfertigung
Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens sind dieser Bebauungsplan nun durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft gesetzt worden.
Naurot, 24. Aug. 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

7. Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt nach öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 20.8.2020 in Kraft getreten.
Naurot, 24. Aug. 2020
DRUCKVERSION
Ortsbürgermeister

Zeichenerklärung

- Grenze Geltungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- Öffentliche Grünfläche gleichzeitig Ausgleichsfläche
- Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität, hier Transformatorstation
- Sichtdreieck: muss von Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5m Höhe freigehalten werden
- Umgrenzung Baufenster
- Umgrenzung Ausgleichsfläche
- Umgrenzung für Lärmschutzwall
- Vorschlag Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Spielplatz
- Abgrenzung von Baufensterteilflächen mit Festsetzungen zur Grundrisserfüllung
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Bau eines Lärmschutzwalles/Wand 3m hoch
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche

Lageplan: Naurot, Plangebiet, Lage externe Kompensation

Auftraggeber: Gemeinde Naurot

Planart: Bebauungsplan, Verbindlicher Bauleitplan

Name: Krummenacker

Fassung: Satzungsbeschluss, rechtskräftige Fassung

Datum: März 2020 **Maßstab:** 1:500

ibn Ideen realisieren
Ingenieurbüro Hoffmann Naurot: Praxisgerechte Planung und Bauleitung für Straßen-, Tief- und Sportplatzbau, Entwässerung, Bauleitplanung, Umweltpflege, Dipl.-Ing. (FH) Gerd Hoffmann - Marschstraße 13 a - 56237 Naurot / NW - www.ibn-hoffmann.de
Fon: 025 01 21 01 30 86 - Mail: 01 70 183 78 03 - gerd.hoffmann@ibn.de