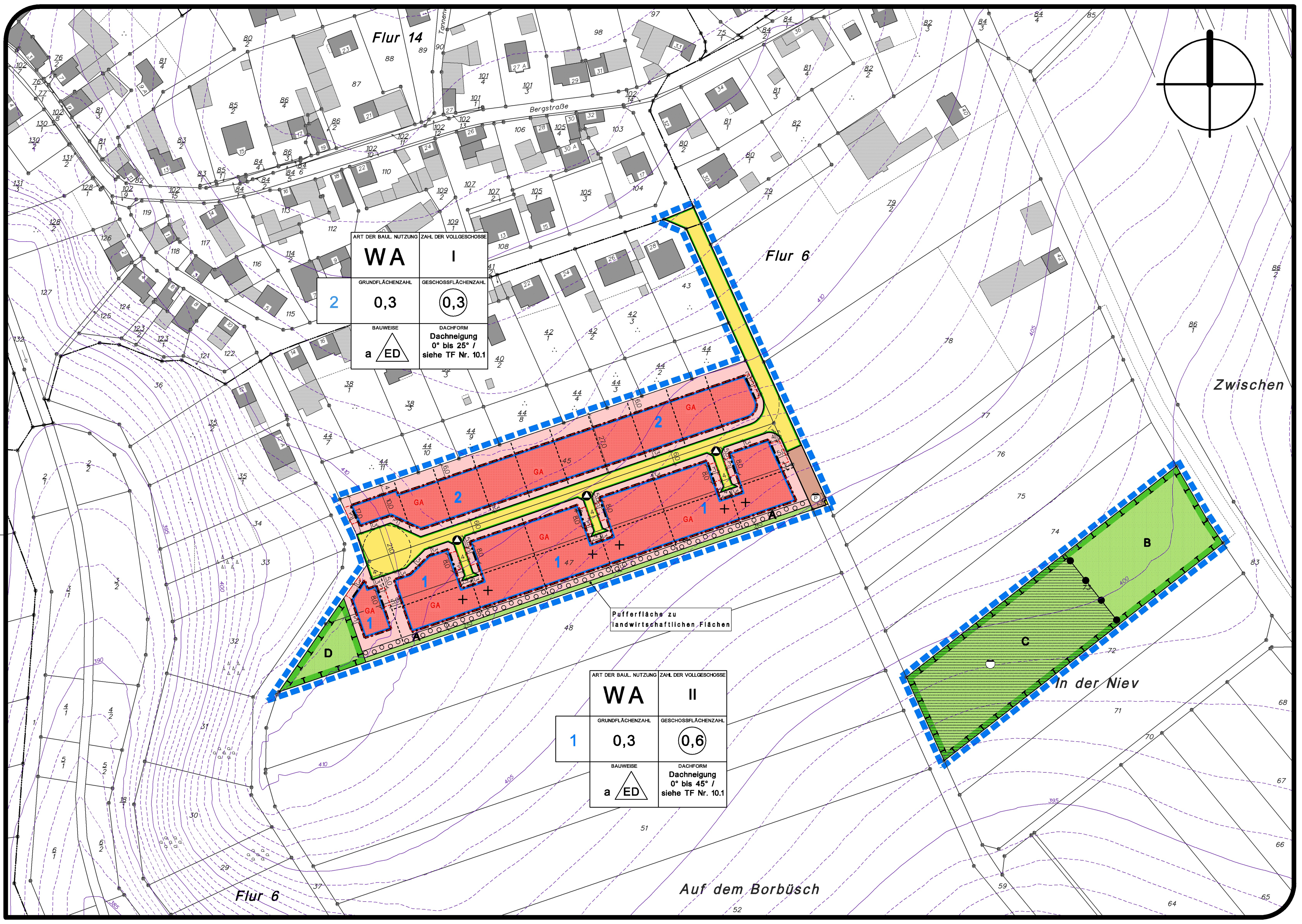
BEBAUUNGSPLAN "UNTERER BERG" ORTSGEMEINDE LANDKERN VG KAISERSESCH M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) – überbaubare Grundstücksfläche – nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- (0,6) – Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- a – abweichende Bauweise
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- Abwasser (Pumpstation)
- Abwasser (RRB)
- Abfall (Mülltonnen-Sammelstellen)

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

- Öffentliche Grünfläche

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GA – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Sonstige Grundlagen

- Flurgrenze
- 410 – Höhenschichtlinie z.B. 410 m ü. NHN
- Empfohlene Grundstücksgrenzen
- z.B. 1 – Ordnungsziffer
- z.B. A – Ordnungsbereich für die Landespflege
- Wirtschaftsweg
- + – Markierung der Grundstücke zu Hinweis „Müllentsorgung"

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

Im Plangebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

1. Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

2. Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig. (§ 1 (6) Nr. 2 i.V.m. (9) BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Ordnungsbereiche 1 und 2: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6

Ordnungsbereich 2: Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,3

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Ordnungsbereich 2: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1:

***I. Gebäude mit geneigten Dächern** mit einer Dachneigung >8° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

- *Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m*

***II. Gebäude mit einem Flachdach** (0°bis max. 8°):*

- *Die Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe beträgt maximal 7,50 m*

Ordnungsbereich 2:

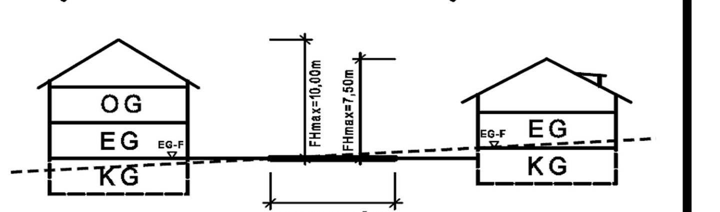
***I. Gebäude mit geneigten Dächern** mit einer Dachneigung >8° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

- *Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 7,50 m*

II. Gebäude mit einem Flachdach (0°bis max. 8°):

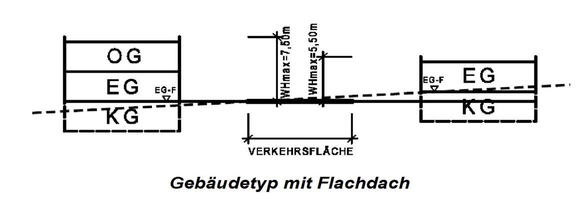
- *Die Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe beträgt maximal 5,50 m*

Ordnungsbereich 1: Ordnungsbereich 2:



Gebäudetyp mit geneigtem Dach (Dachneigung > 8°)

Ordnungsbereich 1: Ordnungsbereich 2:



Gebäudetyp mit Flachdach

Abb.: Systemskizzen zur zulässigen max. Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine verbindliche Festsetzung)

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)*

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren noch in den Bebauungsplan aufgenommen.

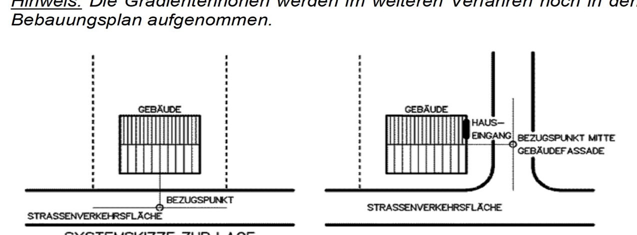


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 16,0 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,0 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,0 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN-GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

Innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereichs D) ist die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig (bezüglich zulässiger Anlagen siehe Textfestsetzung „Einfriedung").

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND-SCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDER-SCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

8.1 ENTWICKLUNG EXTENSIV GENUTZTE STREUOBSTWIESE– ORDNUNGSBEREICH B (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Die Fläche ist mit heimischen standortgerechten Obstbäumen (Hochstämme) zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander wird mit 10 m festgelegt. Unterlagerte Freiflächen sind als artenreiches Dauergrünland anzulegen.

Pflanz- und Pflegehinweise: Die Bäume sind durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die unterlagerten Freiflächen (artenreiches Dauergrünland) sind dauerhaft zu pflegen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

8.2 ORDNUNGSBEREICH C – EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG UND ANLAGE REGENRÜCKHALTEBECKEN

Die Fläche des Ordnungsbereichs C wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese" festgesetzt mit der zusätzlichen Zweckbestimmung der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Rückhaltung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zurückzuhalten. Hierzu sind möglichst naturnah gestaltete Erdbecken anzulegen und zu begrünen.

Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Streuobstbäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume, die nicht im Konflikt mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens stehen, sind zu erhalten.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Flächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.3 ORDNUNGSBEREICH D – ENTWICKLUNG VON EXTENSIVGRÜNLAND

Der Ordnungsbereich D ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Dafür ist die vorhandene artenarme Grünlandfläche mit einer Initialsaat von Regiosaatgut zu unterstützen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Für die Aussaat des Regiosaatguts ist die Grasnarbe des Grünlandes zu fräsen, um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten. Alternativ kann auch eine Roto- oder Rollegge eingesetzt werden. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50 – 70 % offener Boden vorhanden ist. Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Die erste Mahd erfolgt nicht ab Mitte Juni, die zweite ab September. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen oder Häckseln sowie der Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umbruch der Wiese sind nicht zulässig.

8.4 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN-BELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Die Flächen des Ordnungsbereichs A sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Hierzu sind je 100 m² festgesetzte Pflanzfläche 10 Sträucher zu setzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

ARTENAUSWAHL (DETAILLIERTE PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Ordnungsbereich 1: Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45°.

Ordnungsbereich 2: Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 25°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Hauptgebäude mit einem einzigen, durchgehenden Pultdach sind unzulässig.

10.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

11 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 8 UND § 88 (6) LBAUO SOWIE § 47 LBAUO)

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

13 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Kaisersesch und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Müllentsorgung: Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung in den Bereich der mit dem Symbol „Abfallbehältersammelstelle" zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO: Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der privaten Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen insektennachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarben) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Hinweis auf § 3 Abs. 2 Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenversorgung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird darauf hingewiesen, dass auf dem Konzessionsplan der Eisensteingrube „Landkern" aus dem Jahr 1847 Hinweise auf ehemalige bergbauliche Aktivitäten in der Umgebung von Landkern dokumentiert sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind entsprechend objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie bei hängigem Gelände Untersuchungen zur Hangstabilität zu empfehlen.

Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG: Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Grundstücksbepflanzung: In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke umgesetzt werden (z. B. unter Beifügung eines Bepflanzungsplans).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) hingewiesen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben. Gleiches gilt für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind.

Denkmalschutz: Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz wird die Plangebietsfläche aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG). Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein. Ebenfalls sind die beschäftigen Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Geologiedatengesetz (GeolDG): Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz vom 27.05.2025 ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom April.2015.)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 14.03.2016

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am .... öffentlich bekannt gemacht.

Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am .... vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ....

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am .... beschlossen.

Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

4 Förmliche Beteiligung

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von .... bis .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeinde-ordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

6 Genehmigung

Der Bebauungsplan ist am .... gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisver-waltung hat mit Bescheid vom .... mit-geteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungs-plan genehmigt.

Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

7 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Fest-setzungen Gegenstand des Planaufstellungs-verfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom .... mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und –vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

8 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am .... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekannt-machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

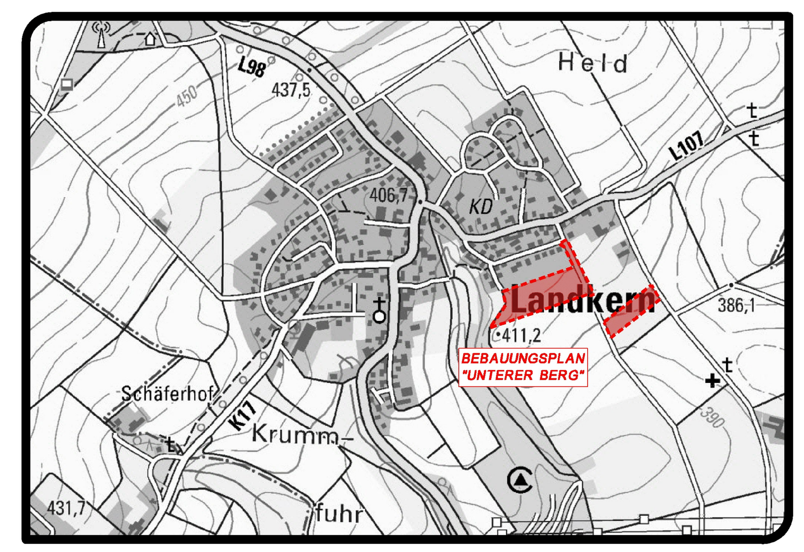
Landkern, den ....

Dienstsiegel .... (Ewald Mattes) Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "UNTERER BERG"

ORTSGEMEINDE LANDKERN
VERBANDSGEMEINDE KAISERSESCH

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) und 4 (1) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,00x0,90=0,90m² PROJ.-NR.: 12 936 DATUM: 28.05.2026

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de