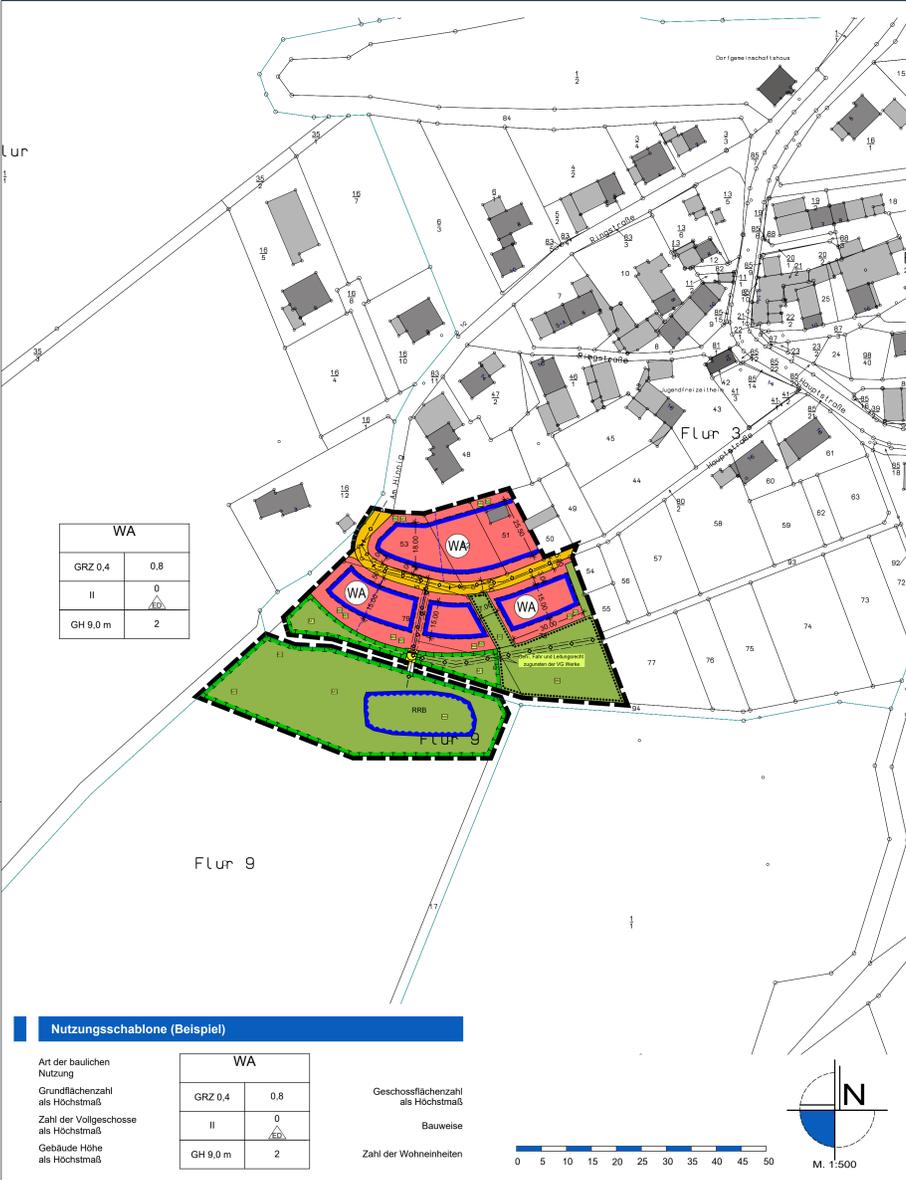


Ortsgemeinde Filz Bebauungsplan "Im Pesch"

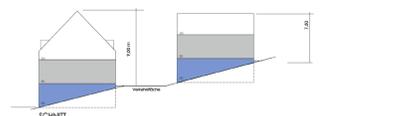


Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete**
Wohngebiete
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen**
§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen**
- Abwasser**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
- Grünflächen**
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- Grünflächen**
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
- Hochwasser-rückhaltebecken**
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB
- Flächen mit Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Sonstige Planzeichen**
§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sonstige Darstellungen**
Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücknummer laut Kataster
Bemalung
Gebäude laut Kataster

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**
Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt.
- 3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 4. Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 festgesetzt.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (6) BauNVO)**
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie – freizuhalten.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.
- 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der VG Werke Ulmen festgesetzt.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**
- 1. Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**
Dachmittelnähe
Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und –neigung frei.
- 2. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs.1 Nr. 8 LBauO**
Pro Wohnheim sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- C. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**
- 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft M1: Randliche Eingrünung**
Im Ordnungsbereich M1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene erhaltenswerte Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m² 3 Laubbäume II, Großreihenbaum und 10 Sträucher zu setzen, bei einer Heckenbreite von 6,00 m mit zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krautbaum auf der grundstücksgewandten Seite zu entwickeln. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Planperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- 2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)**
M2: Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche
Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 50 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubb Baum II, Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzen sind (siehe Pflanzliste), die übrige Fläche ist durch eine trittresistente Weissenmilch einzudecken und dauerhaft zu unterhalten.
Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.
Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Planperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- 3. M3: Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen**
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit verdunstungsfähigen Material zu befestigen (wie wasserbündende Decke, HGT-Decke (Hydraudruck gebundene Tragschicht), Rasenflughelfläster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkombeton), Rasengittersteine, Schottersteinen oder vergleichbare Materialien).
- 4. M4: Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (§ 9 Abs.1 Nr. 25 B BauGB)**
Entsprechend dem Planentwurf in der Planurkunde ist die herzustellende Rückhaltefläche in Erdbauweise, mit wechselflächtigen Randzonen und mit Sträuchern und Bäumen in naturnaher Bauweise herzustellen und zu unterhalten.

Systemskizze



Textfestsetzungen

- Textfestsetzungen**
- M5: Kompensationsmaßnahme**
Wildobst (Bäume II, Großreihenbaum)
Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln.
Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Obstgehölze in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die Bäume sowie die Krone sind vor Verfall und Schälsschäden dauerhaft zu schützen.
Es sollen Pflanzen der angulierten Pflanzlisten verwendet werden.
Wildobst (Bäume II, Großreihenbaum):
• Spierling Sorbus domestica
• Eberesche Sorbus aucuparia
• Vogelkirsche Prunus avium
• Wildapfel Malus sylvestris
• Wildbirne Pyrus pyrastror
- M6: Erhaltungsmaßnahmen**
Entsprechend dem Planentwurf in der Planurkunde sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten.
- 7. Zeitliche Umsetzung**
Die festgesetzten Planungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der ersten Planungsperiode nach Errichten der Baukörper bzw. nach Fertigstellung der Straße durchzuführen.
- Pflanzenlisten**
- A Pflanzliste heimischer Gehölzarten**
- | Bäume I, Großreihenbaum | Bäume II, Großreihenbaum | Sträucher |
|--|---|--|
| Spirähe Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Hainbuche Crataegus avellana
Rothbuche Fagus sylvatica
Esche Fraxinus excelsior | Wahnuß Juglans regia
Tulpenblende Cornus patens
Gewürzrose Rubus fruticosus
Himbeere Rubus idaeus
Salweide Salix caprea
Traubenweiden Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche (Strauch) Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica | Schlehe Prunus spinosa
Feldrose Rosa canina
Brombeere Rubus fruticosus
Himbeere Rubus idaeus
Salweide Salix caprea
Traubenweiden Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Virtueller Lanfarn Vitrum lanfarn
Santol Hippophae rhamnoides |
- B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen I, Ordnung)**
- | Apfelsorten | Birnsorten |
|--|---|
| Danziger Kantapfel
Gelblicher Kardinal
Gelber Bellefleur
Großer Rheinischer Bohnapfel | Gelbter Butterbirne
Schneiders Späte Kröpfung
Pflaumen
Brauere
Braune Leberbirne
Löbflügel |

Textfestsetzungen

- Textfestsetzungen**
- M5: Kompensationsmaßnahme**
Wildobst (Bäume II, Großreihenbaum)
Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln.
Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Obstgehölze in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die Bäume sowie die Krone sind vor Verfall und Schälsschäden dauerhaft zu schützen.
Es sollen Pflanzen der angulierten Pflanzlisten verwendet werden.
Wildobst (Bäume II, Großreihenbaum):
• Spierling Sorbus domestica
• Eberesche Sorbus aucuparia
• Vogelkirsche Prunus avium
• Wildapfel Malus sylvestris
• Wildbirne Pyrus pyrastror
- M6: Erhaltungsmaßnahmen**
Entsprechend dem Planentwurf in der Planurkunde sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten.
- 7. Zeitliche Umsetzung**
Die festgesetzten Planungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der ersten Planungsperiode nach Errichten der Baukörper bzw. nach Fertigstellung der Straße durchzuführen.
- Pflanzenlisten**
- A Pflanzliste heimischer Gehölzarten**
- | Bäume I, Großreihenbaum | Bäume II, Großreihenbaum | Sträucher |
|--|---|--|
| Spirähe Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Hainbuche Crataegus avellana
Rothbuche Fagus sylvatica
Esche Fraxinus excelsior | Wahnuß Juglans regia
Tulpenblende Cornus patens
Gewürzrose Rubus fruticosus
Himbeere Rubus idaeus
Salweide Salix caprea
Traubenweiden Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche (Strauch) Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica | Schlehe Prunus spinosa
Feldrose Rosa canina
Brombeere Rubus fruticosus
Himbeere Rubus idaeus
Salweide Salix caprea
Traubenweiden Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Virtueller Lanfarn Vitrum lanfarn
Santol Hippophae rhamnoides |
- B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen I, Ordnung)**
- | Apfelsorten | Birnsorten |
|--|---|
| Danziger Kantapfel
Gelblicher Kardinal
Gelber Bellefleur
Großer Rheinischer Bohnapfel | Gelbter Butterbirne
Schneiders Späte Kröpfung
Pflaumen
Brauere
Braune Leberbirne
Löbflügel |

Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2019 12513
 - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 65)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.3.2020 1440
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Landeskompensationsverordnung (LompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. I S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 2237)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1266), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237)
 - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LSRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.**

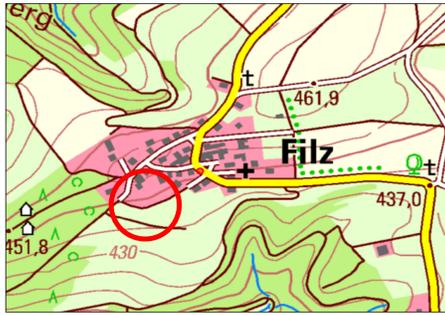
Planunterlagen

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) Geobasis-DE/LVermGeoRP April 2019.
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsbezogene Filz Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhausgebiet"

Entwurf

Auftraggeber: Ortsgemeinde Filz	Projektnr.: 01-548
Phase: Entwurf	Stand: Oktober 2020
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

WeSt
Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14
56766 Ulmen

Tel.: 02676/951910
Fax: 02676/951911

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,0 m	2
		Zahl der Wohneinheiten

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Die Ortsgemeinde Filz hat am ... 2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Pesch" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2019 ortsüblich bekannt gemacht.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... 2019, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am ... 2019 und die Bekanntmachung im Internet am ... 2019, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich ... 2019 gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom ... 2019 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... 2020 bis einschließlich ... 2020 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... 2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ... 2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Filz hat am ... den Bebauungsplan "Im Pesch" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN	Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Filz sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am ... 2020 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung RECHTSVERBUNDLICH
Filz, den ... (L. S.) Helmut Römer, Ortsbürgermeister	Filz, den ... (L. S.) Helmut Römer, Ortsbürgermeister	Filz, den ... (L. S.) Helmut Römer, Ortsbürgermeister	Filz, den ... (L. S.) Helmut Römer, Ortsbürgermeister	Filz, den ... (L. S.) Helmut Römer, Ortsbürgermeister	Filz, den ... (L. S.) Helmut Römer, Ortsbürgermeister	Filz, den ... (L. S.) Helmut Römer, Ortsbürgermeister