



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



	GELTUNGSBEREICH
--	-----------------

	(§ 9 ABS. 7 BAUGB)						
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)						
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)						
GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)						
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)						
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)						
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)						
2 Wo	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)						
<table border="1"> <tr> <td>Baugebiet Wohnungen je Wohngelände</td> <td>Zahl der Vollge- schosse</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächen- zahl</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>-</td> </tr> </table>	Baugebiet Wohnungen je Wohngelände	Zahl der Vollge- schosse	Grundflächenzahl	Geschossflächen- zahl	Bauweise	-	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
Baugebiet Wohnungen je Wohngelände	Zahl der Vollge- schosse						
Grundflächenzahl	Geschossflächen- zahl						
Bauweise	-						

## TEIL B: TEXTTEIL

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Siehe Plan.
------------------------------	-------------

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO	
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</b>	gem. § 4 BauNVO
zulässig sind:	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol>
ausnahmsweise zulässig sind:	gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>4. Anlagen für Verwaltungen.</li> </ol>
nicht zulässig sind:	gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gartenbaubetriebe,</li> <li>2. Tankstellen.</li> </ol>
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	
<b>2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO	Siehe Plan.  Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.</li> </ol> Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
<b>2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan.  Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
<b>2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan.  Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
<b>3. BAUWEISE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	Siehe Plan.  Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
<b>4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO	Siehe Plan.  Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.  Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).
<b>5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	Je Wohnneinheit sind 2 Stellplätze / Abstellmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück zu errichten.
<b>6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB	Siehe Plan.  Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
<b>7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB	Siehe Plan.  Anlage von intensiv begrünten Gartenflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Wohngebietes und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind bei mindestens 50% der Gehölze einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden. Pro Garten ist mindestens 1 hochstammiger Obstbaum oder einheimischer und regionaltypischer Laubbau-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten.
<b>8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</b> GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB	Siehe Plan.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB i.V.m. 13 a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten Umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

**FESTSETZUNGEN AUFGRUND  
LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN  
(GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)**

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zwischenspeichern oder zu nutzen bzw. ist das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt durch einen Überlauf in das bestehende Kanalsystem einzuleiten.
- Die Verschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
- Einfriedungen: Einfriedungen ( z.B. Zäune) sind entlang der Grenze des Plangebietes zur offenen Landschaft hin bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Zuwegungen: Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige Zugänge sind flächensparend anzulegen. Für die Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Eine Vollveriegung ist unzulässig.
- Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen: Die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

- Bauuntersuchungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75).
- Landesabordnung Rheinland-Pfalz (LbaO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturausschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 119 des Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Stipshausen hat am 04.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung In der Träb“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
  - Der Bebauungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
  - Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Stipshausen hat in seiner Sitzung am 04.11.2019 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung In der Träb“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 20.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
  - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.12.2019 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 24.01.2020 zur Stellungnahme eingeräumt.
  - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 26.02.2020. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
  - Der Gemeinderat hat am 26.02.2020 den Bebauungsplan „Wohnbebauung In der Träb“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Stipshausen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

Der Ortsbürgermeister

---

  - Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen worden.
  - Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnbebauung In der Träb“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stipshausen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

Der Ortsbürgermeister

# Wohnbebauung In der Träb

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Stipshausen,  
Verbandsgemeinde Rhaunen

493,6

465,0

Bauters

L162

447,0

PLANGEBIET

Stipshausen

Kehrbach

463,7

1:10.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Stipshausen Heidestraße 4 55758 Stipshausen	Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70 email: info@kemplan.de
---	---

Stand der Planung: 10.02.2020

**SATZUNG**

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN  
PLAN

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAYKERN  
PLAY