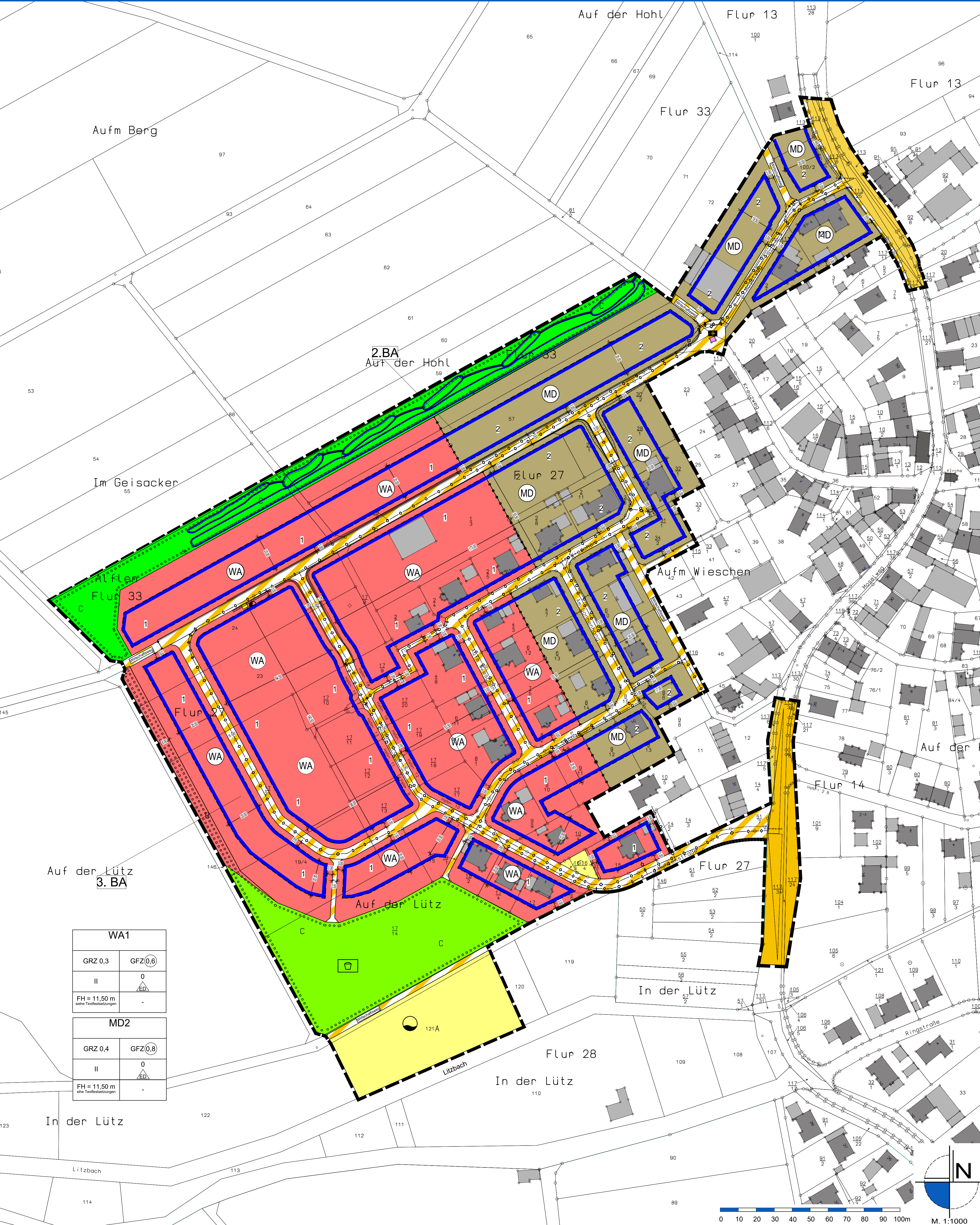


# Ortsgemeinde Afflen

## 2. Bebauungsplanänderung "Hinter Hammeshaus"



WA1	
GRZ 0,3	GFZ 0,0
II	
FH = 11,50 m siehe Textbestimmungen	
MD2	
GRZ 0,4	GFZ 0,0
II	
FH = 11,50 m siehe Textbestimmungen	

### Legende

**Art der baulichen Nutzung**  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO  
§4 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete

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

**Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen**  
§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsräume**  
§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
- Wasser
- Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

**Grünflächen**  
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Grünflächen Spielplatz
- Spielplatz

**Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Hochwasserschutz**  
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

- Flächen für Wasserversorgung, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserflusses (Ausgangsbereichsbewirtschaftung)

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**  
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

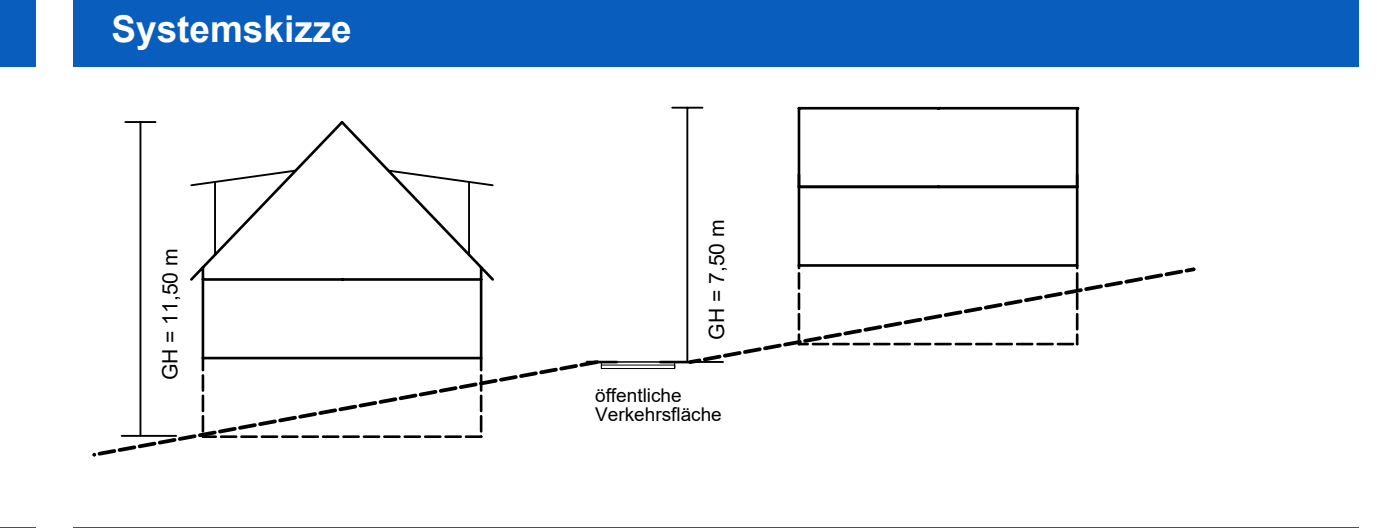
- §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**  
§9 Abs.7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Sonstige Darstellungen**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bemaßung
- Gebäude laut Kataster



### Nutzungsschablone (Beispiel)

WA1		GFZ 0,0	
GRZ 0,3	GFZ 0,0	II	
FH = 11,50 m siehe Textbestimmungen		Bauweise	
		Dachform	

### Textfestsetzungen

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO)**  
1.1.1 **Baugebiete (§ 1 (3) BAUNVO)**  
Siehe Einträge im Plan:  
1. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
2. MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

1.1.2 **UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) ZIFF. 1 BAUNVO)**  
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3 **UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN IM MD (§ 1 (5) BAUNVO)**  
Allgemein zulässige Nutzungen im Sinne von § 5 Ziffer 1 - 9 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 16 - 21a BAUNVO)**  
1.2.1 **GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BAUNVO)**  
Ordnungsbereich 1: 0,3  
Ordnungsbereich 2: 0,4  
Siehe auch Einträge im Plan (Nutzungsschablone).

1.2.2 **GESCHÖFFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BAUNVO)**  
Ordnungsbereich 1: 0,6  
Ordnungsbereich 2: 0,8  
Siehe auch Einträge im Plan (Nutzungsschablone).

1.2.3 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BAUNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BAUNVO mit II als Höchstgrenze festgesetzt.  
Siehe auch Einträge im Plan (Nutzungsschablone).  
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist generell zulässig, wenn es sich dabei um ein durch natürliche Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss handelt (§ 2 (4) Satz 1 BauO).

1.2.4 **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BAUNVO)**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
Firnshöhe 11,50 m.  
Als Maßbezugspunkt gilt:  
a) Bei Erschließung von der Bergseite her an höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche gemessen in Gebäudemitte.  
b) Bei Erschließung von der Talseite her an höchstem angrenzenden natürlichen Gelände gemessen in Gebäudemitte.  
Die Höhen werden jeweils gemessen an der Außenwand mit der Oberkante First.  
Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:  
- einseitigen Putzdecken  
- Flachdächern und fach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°  
- Torndächern oder Teillonendächern  
eine um 4,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

**1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 ZIFF. 2 BAUGB)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BAUNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Siehe Einträge im Plan (Nutzungsschablone).

**1.4 HÖHENLEGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 ZIFFER 2 BAUGB UND § 9 Abs. 2 BAUGB)**  
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,5 m betragen; die Höhen werden je weite gemittelt:  
a) Bei Erschließung von der Bergseite her an höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche.  
b) Bei Erschließung von der Talseite her an höchstem angrenzenden natürlichen Gelände.

**1.5 FLÄCHEN FÜR GARÄGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 ZIFFER 4 BAUGB)**  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

**1.6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDE BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNischen ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB)**  
Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Satz 1 muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R<sub>res</sub> der DIN 4109, Ausgabe November 1989, den Umfassungsbauwerke von Außenbalkontüren abhängig von der Zugehörigkeit der baulichen Anlage zu den nachstehenden Isophonen-Bändern mindestens betragen:  
1. in der Tag-Schutzzone 1 und in der Tag-Schutzzone 2:

mit einem Äquivalenzmaß	R <sub>res</sub> in dB	R <sub>res</sub> in dB
1	20	20
2	25	25
3	30	30
4	35	35
5	40	40
6	45	45
7	50	50

Für Außenbalkontüren einer baulichen Anlage, deren Grundfläche in zwei Isophonen-Bändern liegt, wird einheitlich das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R<sub>res</sub> des höheren Isophonen-Bandes zugrunde gelegt.  
(vgl. hierzu: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schalldämmmaßnahmenverordnung - 2. FluglStV))

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB I. V. M. § 86 (6) LBauO)**  
Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.  
Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffmischungen sind nicht zulässig.

**3.1 ALLEGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 20 UND 25 a BAUGB)**  
Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu planende Anlagen sind den Listen in der Begründung zum Stamplanplan zu entnehmen; diese Artenlisten werden hiermit zum Bestandteil der Textfestsetzungen erklärt.

**3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFF. 20 BAUGB)**

**3.2.1 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte in Rasenmulden ausreichendem Volumens zu versickeren zurückzuführen. Pro 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wird ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> empfohlen. Hinweise zur Anlage von Mulden s. Begründung zum Stamplanplan.

**3.2.2 ENTWICKLUNGSGEBIETE MIT ZWECKBESTIMMUNG REGENWASSERRÜCKHALTUNG - ORDNUNGSBEREICH A**  
Im Ordnungsbereich A sind Mulden zu Rückhaltung und Ver sicherung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Der Überschuß kann dem Lütschbach breitflächig zugeführt werden. Zur Anlage von Versickerungsmulden siehe Hinweise in der Begründung zum Stamplanplan. Die Muldenränder sind mit heimischen Laubgehölzen - dicht zu bepflanzen, die an wechsel feuchte Standorte angepaßt sind (Artenliste siehe Begründung Stamplanplan). Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> 2 Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Flächen zwischen den Mulden sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen aus den Artenlisten in der Begründung zu bepflanzen. Dazu sind in unregelmäßigen Abständen lockere Gehölzgruppen anzupflanzen.  
Je Gehölzgruppe sind mindestens 3 Bäume 1. Ordnung oder 5 Bäume II. Großordnung und 20 Sträucher zu setzen.

**3.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF. 25 a BAUGB)**

**3.3.1 ORDNUNGSBEREICH B - RANDLICHE EINGRÜNDUNG**  
An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf den privaten Grundstücken dichte Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Pro Grundstück sind 1 Laubbaum 1. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 10 Sträucher zu pflanzen.

**3.3.2 ORDNUNGSBEREICH C - ANLAGE EINER STREUBEWIESE**  
Im Ordnungsbereich C ist eine extensive Streubewiese anzulegen. Dazu ist je 100 m<sup>2</sup> regionstypischer Obstbaum (s. Artenliste im Anhang der Begründung zum Stamplanplan als Hochstamm) zu pflanzen und durch entsprechende Schritte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen. Verlebende Ziersträucher sind als krautreiche Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Vorhandene Wiese ist zusätzlich als Unternutzung zu extensivieren.

**3.3.3 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke, mindestens jedoch 150 m<sup>2</sup> eines jeden Grundstückes sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Gehölzarten aus der Artenliste im Anhang der Begründung zu bepflanzen, wobei pro 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung und in jedem Fall 5 Sträucher zu setzen sind. Der Kronenanteil darf 10 % nicht übersteigen. Die Grünflächen sind als extensive Blumenwiesen anzulegen und zu pflegen.

**3.3.4 BEGRÜNDUNG DES SPIELPLATZES**  
Der Spielplatz ist zwischen den Geräten als extensive Blumenwiese anzulegen (Pflegehinweise siehe Ordnungsbereich C). Er ist fädlich mit standortgerechten Gehölzen aus der Liste im Anhang der Begründung zum Stamplanplan zu umgrenzen.

**3.3.5 STRASSENBEGRÜNDUNG**  
Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraße mindestens alle 40 m Bäume einer Art aus der Baumartenliste im Anhang der Begründung zum Stamplanplan zu pflanzen.

**3.4 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 25 b BAUGB)**  
Vorhandene Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern.

### Textfestsetzungen

**Externe Kompensationsmaßnahmen (KM)**

**Aufgabe der Bewirtschaftung der Fläche im Forstrevier Aulerath, Gemarkung Afflen Abteilung 217, Größe 2,7 ha.** Die Bejagung in diesem Bereich ist gestattet, eine Kürzung im Rahmen der Bejagung und der Einschlag zur Brennholzutzung darf nicht erfolgen.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2016 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3906)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) 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 Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 729)
- Bundesfernstraßengesetz (FSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesfernstraßengesetz (LFSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

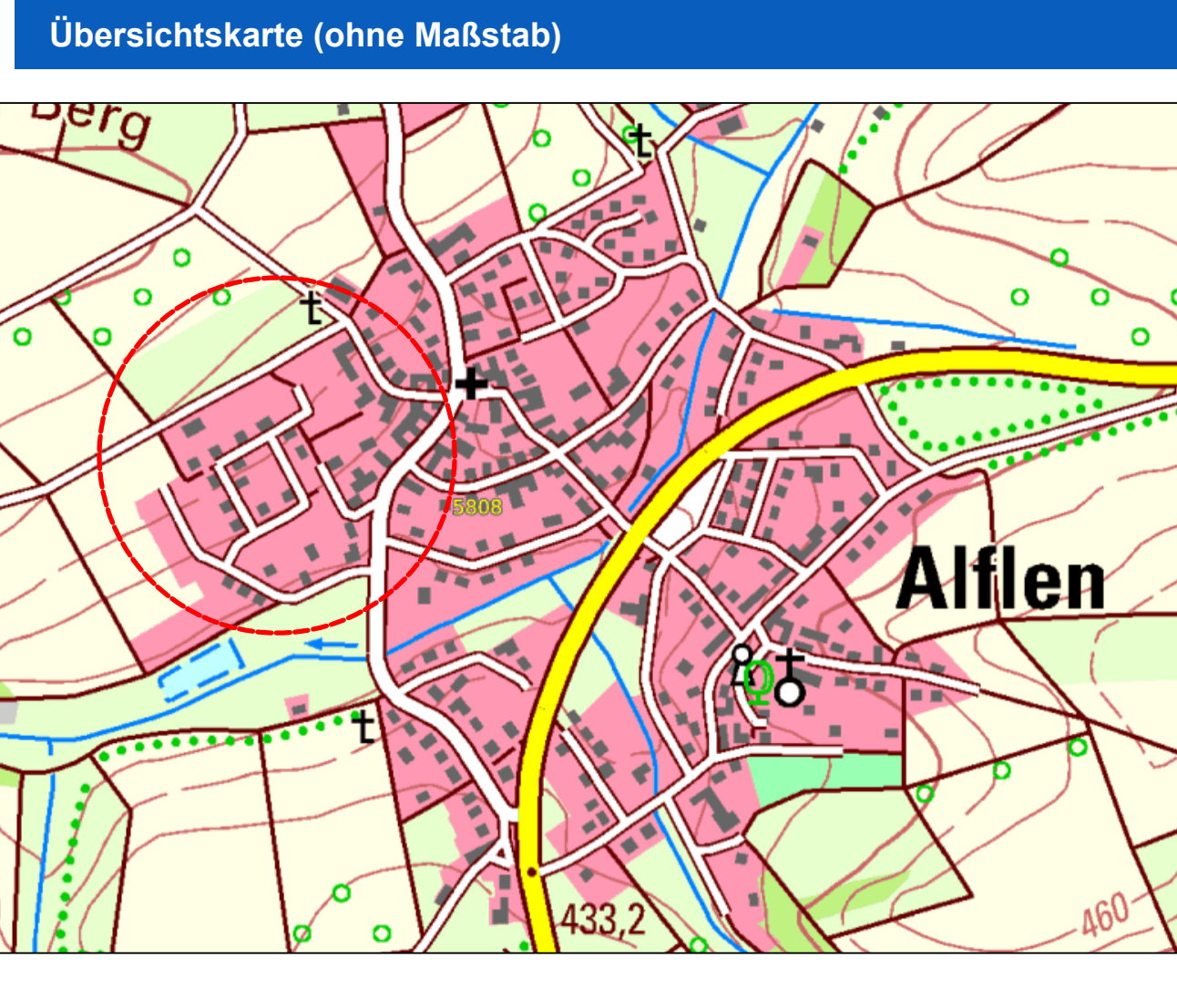
**Jeweils in der zuletzt getätigten Fassung.**

### Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 16. Oktober 2002)©Geobasis-DE/LVermGeoRP Mai 2020. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

### Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.



### Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Anordnung der Bekanntmachung	Bekanntmachung
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Afflen hat am 10.06.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter Hammeshaus" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.06.2020 im Mitteilungsbrett öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.10.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf 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 05.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Afflen hat am 22.12.2021 den Bebauungsplan "Hinter Hammeshaus" in der Fassung der 2. Änderung gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung  BESCHLOSSEN	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Afflen sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB anordnet.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 15.01.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Eiburger Land von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung  RECHTSVERBINDLICH
Afflen, den 12.01.2022 (L. S.) gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Afflen, den 12.01.2022 (L. S.) gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Afflen, den 12.01.2022 (L. S.) gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Afflen, den 12.01.2022 (L. S.) gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Afflen, den 12.01.2022 (L. S.) gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	Afflen, den 17.01.2022 (L. S.) gez. Schäfer Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister

### Projekt

**Ortsgemeinde Afflen**  
**Bebauungsplan "Hinter Hammeshaus"**

**Satzung**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Afflen	Projektnr.: 01-738
Phase: Satzung	Stand: Dezember 2021
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH  
Waldstrasse 14  
56766 Ulmen  
Tel.: 02676/951910  
Fax.: 02676/951911