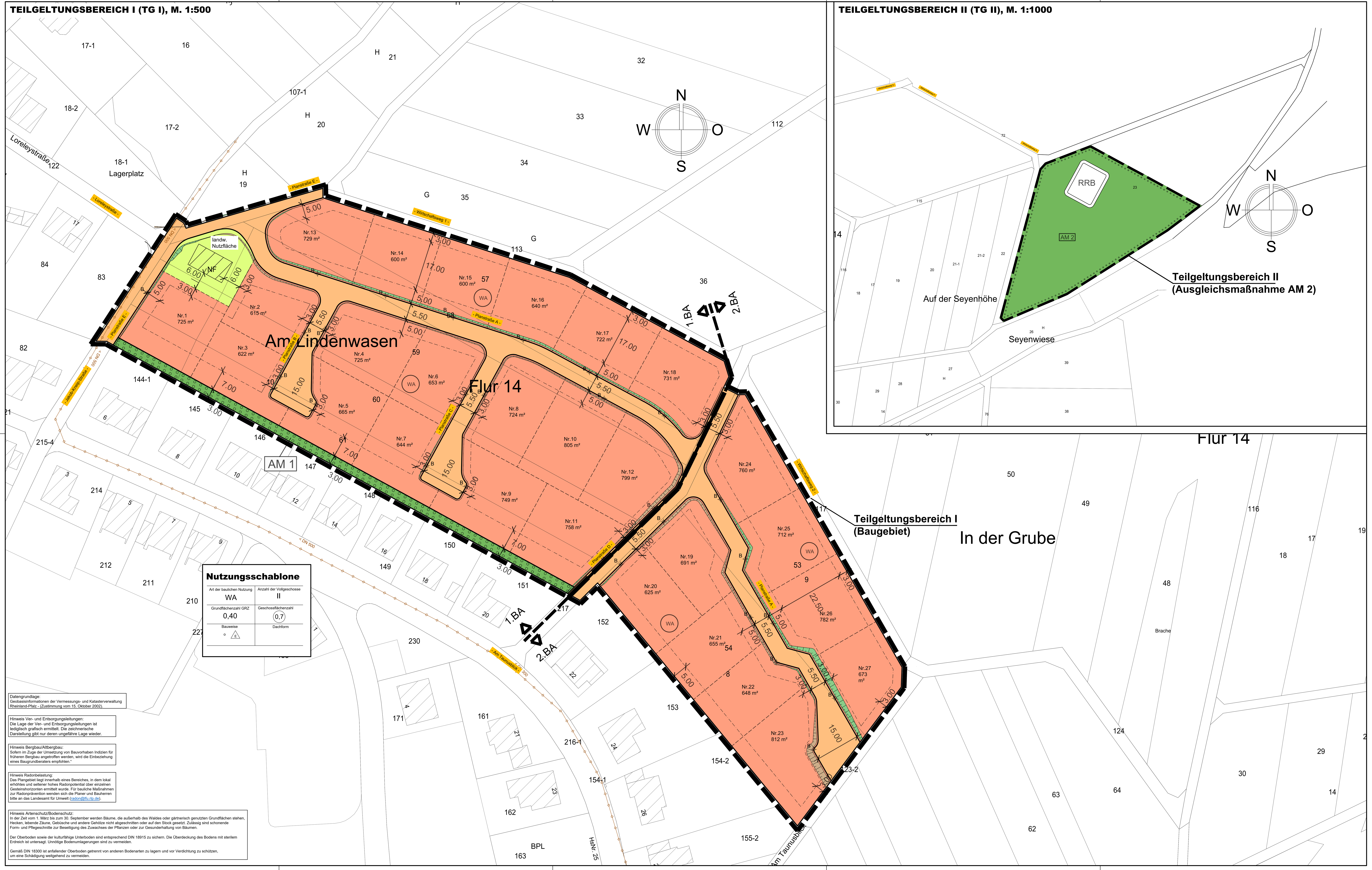
TEILGELTUNGSBEREICH I (TG I), M. 1:500

TEILGELTUNGSBEREICH II (TG II), M. 1:1000



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl
0,40	0,7
Bauweise	Dachform
o E	

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

Hinweis Ver- und Entsorgungsleitungen:
Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist lediglich grafisch ermittelt. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Hinweis Bergbau/Altbergbau:
Sofern im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Indizien für früheren Bergbau angetroffen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen."

Hinweis Radonbelastung:
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden sich die Planer und Bauherren bitte an das Landesamt für Umwelt (radon@lfu.rlp.de).

Hinweis Artenschutz/Bodenschutz:
In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
1.1.3 Allgemeines Wohngebiet — WA

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
3.1 Offene Bauweise — o
3.4 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

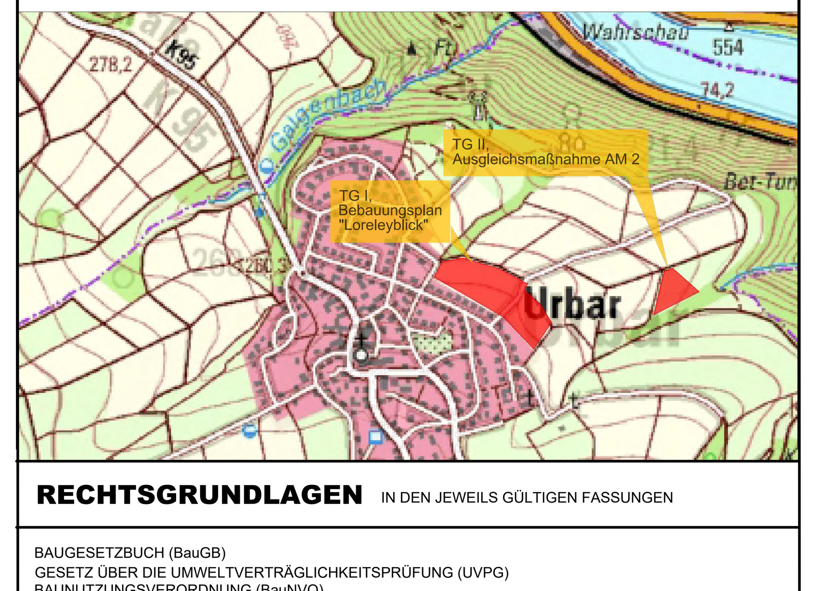
9. Grünflächen
öffentliche Grünflächen

13. Massnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Kataster
- Vorschlag Grundstücksgrenzen
- bestehender Mischwasserkanal — MW
- bestehender Schmutzwasserkanal — SW
- bestehender Regenwasserkanal — RW
- bestehende Trinkwasserleitung — W
- bestehende Stromkabel, unterirdisch — S
- bestehende Stromkabel, oberirdisch — S
- bestehende Fernmeldekabel, unterirdisch — T
- Zuordnung Ausgleichsmaßnahme
- Höhenlinien Geländeverlauf
- B = Bezugspunkt für die Höhenfestlegung
- Umgrenzung der Flächen wo keine Ansiedlung von Geruch emittierenden Betrieben zulässig ist
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung Elektrizität

ÜBERSICHTSPLAN, Maßstab 1:10.000



RECHTSGRUNDLAGEN IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)
LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG)
LANDESWASSERGESETZ (LWG)
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
BUNDESFERNSTRASSENGESETZ (FStrG)
LANDESSTRASSENGESETZ (LStrG)
GEMEINDEORDNUNG RLP (GemO)

ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz,

Rufnummer: 0261/66753000 oder unter
E-Mail: landesarchaeoligie-koblenz@gdke.rlp.de

ist der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und ggf. eine reibungslose baubegleitende Untersuchung archäologischer Befunde vorbereitet werden kann. In bewaldetem Gelände gehört zu einem Bodeneingriff bereits die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rodungsarbeiten und die Abfuhr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fräsen.

Der o. g. Dienststelle sind die Kontaktdaten eines Ansprechpartners mitzuteilen, der für die Koordination der Arbeiten vor Ort zuständig ist.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind über den o. g. Sachverhalt zu informieren. Etwa zutage kommenden archäologischen Befunde (z. B. Mauerwerk und Erdverfärbungen) wie auch Funde (z. B. Knochen und Skelettteile, Gefäße bzw. Gefäßscherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

Für den als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Bereich wird folgender Zulässigkeitskatalog festgesetzt:

a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

c) Unzulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)

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

GRZ 0,4

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

GFZ 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

II, als Höchstgrenze.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als der Abstand zwischen der höchsten Dach-haut und den im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunkt.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderli-chen talseitigen Sockel sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Der von der Talseite sichtbare Gebäudeteil darf eine Höhe von 7 m – gemessen ab Oberkan-te Rohfußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schnittkante des Dach-überstandes – nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

max. Firsthöhe = 9 m

II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

max. Firsthöhe = 8 m

III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

max. Gebäudehöhe = 7 m

3. Bauweise
(§ 9 (1)) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zuläs-sig sind Einzelhäuser. Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig.

In der unteren Bebauungsreihe wird die Firstrichtung bei Satteldächern parallel zur Hauptver-kehrsstraße vorgegeben. Die Stellung von Flach- oder Pultdächern (bis 5°) sind von der Aus-richtung her frei.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemau-erte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleinschwimmhallen u. ä. sind im Vorgartenbereich (= Bereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der stra-ßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

4.2 Stellplätze
Stellplätze und Carports (= überdachter Stellplatz) müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der stra-ßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).

4.3 Garagen
Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planstraße A und B aus festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege) je-doch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäude-kante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

4.4 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Satzung über die Festlegung der notwendigen Anzahl der Stellplätze der Ortsgemeinde Urbar sowie die Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen der Ortsgemeinde Urbar in der jeweils gültigen Fassung.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Immissionsschutzmaßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Flächen für die Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Ziffer 14, i. V. m. Ziffer 20 BauGB)

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlags-wasser ist der für die Versickerung / Rückhaltung vorgesehenen Fläche zuzuführen und dort zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Die Versickerungs- / Rückhaltefläche ist naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

8.1 Landesarchäologie

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in dem Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist auf eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über "landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de" oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtliche eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektion bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Die Kosten dieser Untersuchung sin durch den Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zu tragen. Es wird an dieser Stelle auf § 21, Abs. 3 DSchG RLP verwiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als zuständige Denkmalfachbehörde ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung, wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die Ergebnisse der Prospektion sind dieser Dienststelle zu übermitteln. Für die Durchführung der Prospektion benötigt der/die Vorhabenträger/in eine an die ausführende Fachfirma weiterzuleitende, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung gemäß § 21, Abs. 1 DSchG RLP. Diese wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde der zuständigen Kreisverwaltung ausgestellt, an die vorliegende Stellungnahme in Kopie übersendet wird. Durch die Forderung nach einer geophysikalischen Voruntersuchung des Plangebietes stimmt die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz der Erteilung dieser Nachforschungsgenehmigung im Sinne des § 13a, Abs. 3 DSchG RLP zu. Bei Fragen bezüglich Beauftragung und Umfang dieser geophysikalischen Prospektion steht die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz gerne zur Verfügung.

8.2 Landesarchäologie/Erdgeschichte

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potentiell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an folgende Telefonnummer: 0261-66753032.

8.3 Stromversorgung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen An-schlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Über-prüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

8.4 Bergbau / Altbergbau

Sofern im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben Indizien für früheren Bergbau angetroffen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen.

8.5 Artenschutz / Bodenschutz

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunder-haltung von Bäumen.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerun-gen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunst-stoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Es soll sich am Leitfaden der Farbkultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal orientiert werden. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind na-türliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Ver-kleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

2. Dachgestaltung
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckung
Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur schieferfarbig, dun¬kel-anthrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Sonnenkollektoren (Bauhöhe!) und Fotovoltaikan¬lagen sind auf der Dachoberfläche zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege an-grenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune oder als Hecken bis zu einer Hö-he von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes be-ziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegeniveau (Gradiente).

An allen anderen Seiten sind Einfriedungen aller Art in transparenter Form oder als Hecken bis zu maximal 2,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 1,5 m zu-lässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar an-grenzende natürliche Gelände.

Die Regelungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Abstände von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen sind zu beachten.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzu-legen und zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 15 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100
Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Die Ortsgemeinde Urbar weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigun-gen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert."

5. Ausfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen

Ausfahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen sind nur per Gestattungsvertrag zulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichsmaßnahmen

AM1: Anlage eines Blühstreifens – Öffentliche Grünfläche
(§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Plan ist ein Blühstreifen in einer Breite von 3 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Einzusäen ist aus Regionalem Saatgut, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland, eine blütenreiche Mischung für Feldrain und Säume zur Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft.

Je nach Mischung sollte das Saatgut oberflächennah eingesät oder sogar nur aufgelegt und anschließend angewalzt werden. Der geeignete Saatzeitpunkt variiert und liegt je nach Mischung zwischen April und September.

Auf Pflanzenschutzmittel und Dünger ist zu verzichten.
Etwa alle 5 Jahre erfolgt bei Bedarf eine Neuansaat.

Bei Bedarf erfolgt eine Herbstmahd.

Ziel der Maßnahme:
Flora und Fauna: Biotopaufwertung und Entwicklung von Refugien, hoher Wert für Insekten
Boden: Bodenschutz durch dauerhafte Bedeckung, Auflockerung und Durchwurzelung des Bodens, Erhöhung der Bodenlebewelt
Wasserhaushalt: Speicher- und Filterwirkungen für Infiltrationswasser
Landschaftsbild: Optische Aufwertung des Baugebietes durch Blütenpflanzen
Klima: Kohlenstoffsequestrierung durch Bindung im Wurzelsystem

AM2: Entwicklung von Extensivgrünland
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als magere Flachlandmähwiese zu entwickeln.

Die Nutzung bzw. Pflege erfolgt durch Mahd zwischen Ende Mai und Oktober und Abtrans-port des Mähguts bei gleichzeitigem Verzicht auf Düngung.

Der erste Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, nicht später als Anfang Juni, stattfinden.

Vor der ersten Mahd (Zeitraum Mai/Juni) sind die betreffenden Flächen auf mögliche Gelegestandorte zu kontrollieren, um diese aus der Bewirtschaftung auszunehmen.

Es wird zunächst durch Biomasseentzug über zwei- bis dreimalige Mahd ausgemagert.
Nach 4 Jahren wird nur noch 1-2 mal im Jahr gemäht.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 7.500 qm.

Ziel der Maßnahme:
Flora und Fauna: Biotopaufwertung und Entwicklung von Refugien
Boden: Auflockerung und Durchwurzelung des Bodens, Erhöhung der Bodenlebewelt
Wasserhaushalt: Speicher- und Filterwirkungen für Infiltrationswässer werden verbessert
Landschaftsbild: Abschirmung des Baugebietes
Klima: Beschattung, Windschutz

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Urbar hat in seiner öffentlichen Sitzung am .... den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Loreleyblick" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Urbar, den ....

Ortsgemeinde Urbar (Dienstsiegel) — .... Ortsbürgermeister (H. Link)

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung vom .... durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom .... bis ....
Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom .... durchgeführt.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 (6) BauGB erfolgte mit dem Beschluss vom ....

Urbar, den ....

Ortsgemeinde Urbar (Dienstsiegel) — .... Ortsbürgermeister (H. Link)

3. ANNAHMEBESCHLUSS

Der Entwurf wurde am .... vom Gemeinderat Urbar gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom .... stattgefunden.

Urbar, den ....

Ortsgemeinde Urbar (Dienstsiegel) — .... Ortsbürgermeister (H. Link)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Urbar hat am .... den Bebauungsplan „Loreleyblick" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Urbar, den ....

Ortsgemeinde Urbar (Dienstsiegel) — .... Ortsbürgermeister (H. Link)

5. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ergänzungssatzung mit dem Willen des Gemeinderates Urbar vom .... übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Urbar, den ....

Ortsgemeinde Urbar (Dienstsiegel) — .... Ortsbürgermeister (H. Link)

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans „Loreleyblick" ist am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Loreleyblick" in Kraft getreten.

Urbar, den ....

Ortsgemeinde Urbar (Dienstsiegel) — .... Ortsbürgermeister (H. Link)

	Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
bearb.	Juli 2021	P. Berres	BLP	1	1:500
gez.	Juli 2021	P. Berres			
gepr.	Juli 2021				

Ortsgemeinde Urbar
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan "Loreleyblick"

Berres
Ingenieurgesellschaft mbH

Am Südhang 22
55469 Riegenroth

Tel.: 0 67 66 / 969 8 111
Fax: 0 67 66 / 969 8 112

info@berres-ingenieure.de
www.berres-ingenieure.de

Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Stand : 23.08.2022

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Urbar