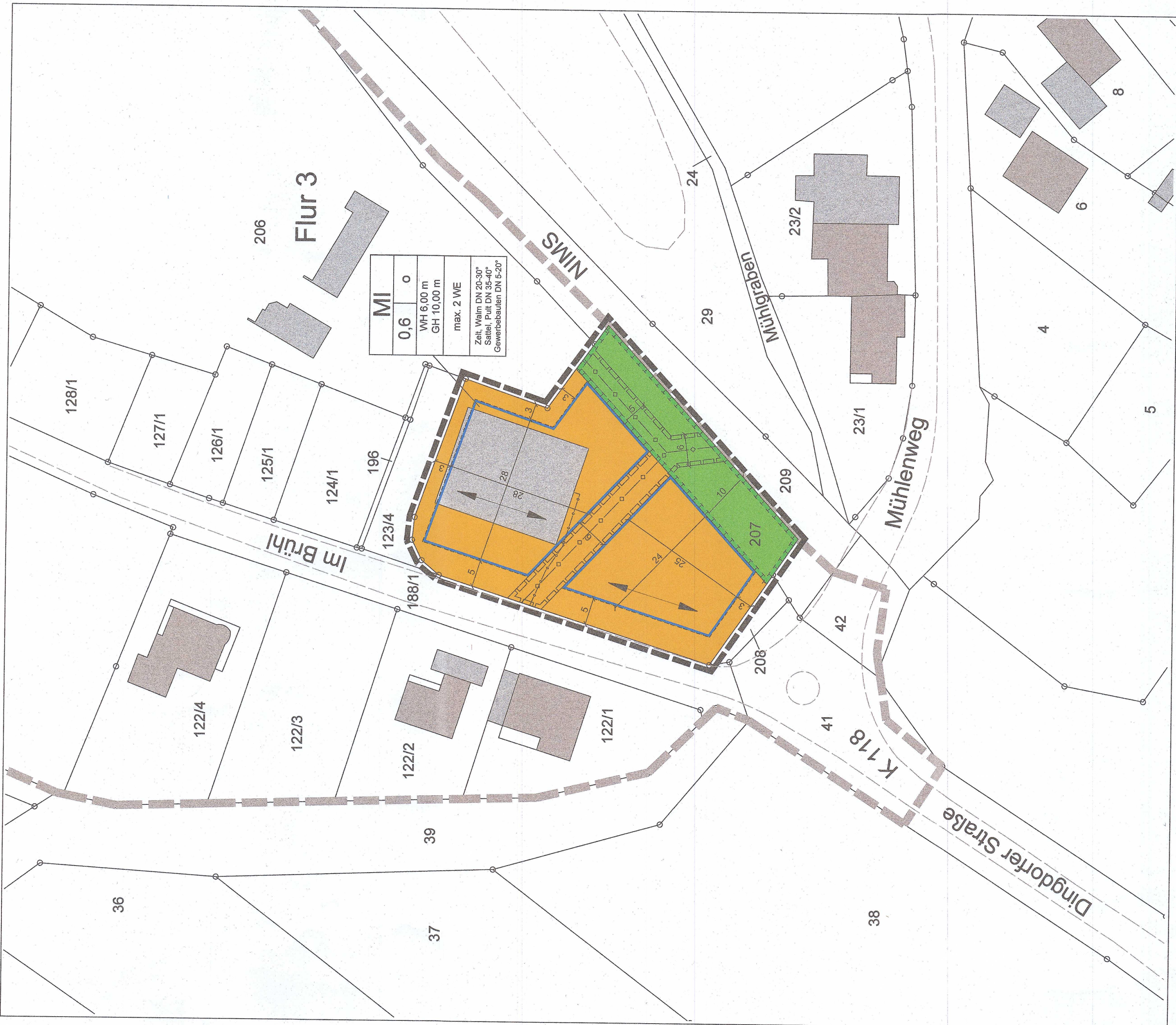


2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Brühl" der Ortsgemeinde Schönecken



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
jeweils in der Zeit der Planaufstellung geltendes Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 184)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1960 (BGBl. I Nr. 151), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 1602)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2017 (BGBl. I Nr. 127), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 12.06.1990 (BGBl. I Nr. 110), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 153)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 184)
- BaunV in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1960 (BGBl. I Nr. 151), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 1602)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2017 (BGBl. I Nr. 127), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 12.06.1990 (BGBl. I Nr. 110), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 153)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 184)
- BaunV in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1960 (BGBl. I Nr. 151), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 1602)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2017 (BGBl. I Nr. 127), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)

Aufstellungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Schönecken hat am 22.03.2023 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Die Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2023 gem. § 2 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Schönecken, den 24.09.2024
Johanna C. Oelgenannt
Ortsbürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Schönecken hat am 05.05.2024 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung vom 05.10.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schönecken, den 04.09.2024
Johanna C. Oelgenannt
Ortsbürgermeisterin

Ausfertigung und Bekanntmachung
Die obenstehende Besondere Bauvorschriften sind dem Willen des Gemeinderates als Satzung des Bebauungsplanes bekannt gemacht.
Die ortsbliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.
Schönecken, den 04.09.2024
Johanna C. Oelgenannt
Ortsbürgermeisterin

Beteiligungsverfahren
Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB wurde am 22.03.2023 beschlossen.
Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 15a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Pläne wurde am 22.03.2023 durchgeführt. Der Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.11.2023 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung und der allgemeinen Vorprüfung des Entwurfs und der Begründung der Aufstellung des Entwurfs am 18.11.2023 mit dem Hinweis veröffentlicht. Zudem wird der Entwurf im Geoportal RLP unter <https://www.pnm.de> veröffentlicht. Zudem wird der Entwurf im Geoportal RLP unter <https://www.pnm.de> veröffentlicht.
Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Einsicht sind bekannt gemacht. Anmerkungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.
Schönecken, den 14.09.2024
Johanna C. Oelgenannt
Ortsbürgermeisterin

Inkrafttreten
Die ortsbliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 04.09.2024 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Verabschiedung durch den Gemeinderat in Kraft tritt.
Schönecken, den 04.09.2024
Johanna C. Oelgenannt
Ortsbürgermeisterin

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
jeweils in der Zeit der Planaufstellung geltendes Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 184)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1960 (BGBl. I Nr. 151), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 1602)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2017 (BGBl. I Nr. 127), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 12.06.1990 (BGBl. I Nr. 110), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 153)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 184)
- BaunV in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 175)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1960 (BGBl. I Nr. 151), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 1602)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2017 (BGBl. I Nr. 127), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)

Textfestsetzungen zur 2. Änderung
A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 5 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO
1.4 Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO ein „Mischgebiet“ (M) festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 9 Absatz 2:
• Wohngebäude
• Geschäfte- und Bürgergebäude
• Betriebs- und Gewerbebetriebe
• Schenk- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe
• sonstige für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
• Gartenbaubetriebe
Ausgeschlossen werden:
• Tankstellen
• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
• Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche (Wohngebiet).
1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:
GRZ 0,60
Erläuterung zur Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen bedeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hausparcaden, Garagen, Carports, Solarkollektoren, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserundurchlässig sind) sowie von sonstigen Anlagen (wie z.B. Bänken, Sitzbänken, Spielplätzen etc.) sowie bauliche Maßnahmen (vgl. § 19 BauNVO).
Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugruben große Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage entgangenen Baugruben sind unbedingt zu schließen, auch wenn die vorgegebene GRZ-Wert nicht ausgenutzt werden können.
1.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die maximale Wandhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden und wird festgesetzt:
maximal zulässige Gesamthöhe 6,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe 10,00 m
Bei den Wandhöhen ist die obere Punkt der Schrägheit des aufstehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils die höchste Fund- und Gebäudehöhe.
Technische Aufbauten und untergeordnete Gebäude (z.B. Antennen oder Schornsteine), dürfen die Baukörperhöhe nicht überschreiten.
Baugruben sind für die Höhe der baulichen Anlagen wird die Erschließungsstraße „Im Brühl“ maßgebend.
Dabei gilt die Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der städtebaulichen Gebäudeaußenwand schrägwinkig zur Straßenecke) die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (Straßenmittelpunkt) festgelegt.
1.4 Höhenlage baulicher Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen eines Gebäudes (GRZ/E) muss auf Höhe der Erschließungsstraße „Im Brühl“ liegen und eine Abweichung von max. 0,50 m nach unten (= mind. 0,50 m) ist zulässig.
1.5 Anzahl der Wohneinheiten
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
1.6 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise festgesetzt, zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
Die Ausrichtung des Hauptgebäudes muss transversal zur Erschließungsstraße erfolgen (Frührichtung). Dies gilt jedoch nicht, zwingend für Nebentrakte, angebaute Gebäudeanteile sowie Garagen und Nebengebäude.
1.7 Garagen und Carports, Stellplätze
Pro neugebaute Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen (z.B. in Form von Carports, Carports, Carports). Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Garagen und bauliche Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zulässigen, festgesetzten Flächen (Baugruben) zulässig. Sie sind auf dem Baufeldchen jeweils so zu platzieren, dass deren Zutritt mindestens 3 m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.
Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen angelegt werden.
1.8 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gartenbänke, Gartenhäuser, etc.) dürfen auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdeckte Stellplätze (Carports).
Jedliche Nebenanlagen sind auf der privaten Grundfläche unzulässig.
B Baurechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO
1. Dachform und Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:
• Zelt- und Walmdächer: DN 35 - 40°
• Sattler- und Pultdächer: DN 35 - 40°
Für geneigte Bauten sind zusätzlich auch geringere Dächer mit Dachneigungen von 5 - 20° zulässig, wenn diese in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach zu errichten.
2. Äußere Gestaltung der Gebäude
Für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:
a) Gebäude
Gebäude sind in Massivbau- oder Holzstolchbauweise auszuführen. Mischformen sind zulässig. Holzhäuser in Holzbohlenbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.
b) Fassade
Als Fassadenmaterial sind Putzfassaden als Kalkstrich- oder Rhabarberputz erlaubt. Putzfassaden mit Mischstrukturen sind unzulässig.
Holz-, Metall- und Kunststoffscheidungen oder heimischer Naturstein sind bis zu 15% Anteil an der Fassade zulässig. Natursteinmischen oder Vorkammler sind ausgeschlossen. Glanzanteile und Reflexionen sind unzulässig.
Um den Charakter der Umgebungsbauung zu entsprechen, werden vollständig verbleibende Fassaden nicht zugelassen.
c) Dach
Für die Dachneigung und Materialien in den Farben grau / anthrazit / schwarz / schwarz / schwarz (z.B. Natur-, Kunststoffscheitel, Betondecken, verbleibender Scheitelzick) Die Eindeckung der Dachfläche muss nicht glänzen oder spiegeln. Blumenrollen und Wellplatten dürfen nicht als Oberboden der Dachfläche verwendet werden. Dachterrassen sind unzulässig.
d) Außenanlagen
Außenbau von Zubehöranlagen sind Schwellen, Treppen, Stufen, Geländer, etc. sind zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen auszugestalten und zu unterhalten.
e) Geländeerhöhungen
Aufschüttungen, Abtragungen des Geländes sind zulässig, sofern sie zur Herstellung einer ebenen Baufeldchen erforderlich sind. Innerhalb der privaten Grundfläche sind Aufschüttungen und Abtragungen jedoch nicht zulässig.

Legende zur Plandarstellung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Bauweise, Bauform, Baugruben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Frührichtung
Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des Bebauungsplanes "Im Brühl"
Abwasserleitung, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Niederschlagsabklärung, unterirdisch (nachrichtliche Darstellung, 1 m Schutzstreifen freihalten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mittl. Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Füllschema der Nutzungsschablonen
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) | offene Bauweise
maximale Anzahl der Wohneinheiten
maximale Grundflächenzahl (Gf)
maximale Anzahl der Wohneinheiten
Dachform, Dachneigung (DN)

Planzeichnung:
Die Planzeichnung erfüllt die Anforderungen der PlanZV.
Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der allgemeinen Vorprüfung des Entwurfs und architekturrechtlichen Beurteilung.
Die Planzeichnung zeigt die Lage des Plangebietes in Schönecken. Die Planzeichnung zeigt die Lage des Plangebietes in Schönecken. Die Planzeichnung zeigt die Lage des Plangebietes in Schönecken.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Brühl" der Ortsgemeinde Schönecken
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsbürgermeisters vom 05.05.2024

plan LENZ
Plan-Lenz GmbH
Königsplatz 1
54565 Schönecken
Tel. 065 55 12 93 0
Fax 065 55 12 93 10
www.plan-lenz.de