

**IV Hinweise und Empfehlungen**

- Rechtsvorschriften**  
Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Behörde zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.
- Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen**  
Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationalen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.
- Denkmalschutz**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/8675-3000. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.
- Artenenschutz**  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen. Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und keine schnellwachsenden Gehölze zu verwenden.
- Grauwasser**  
Es wird empfohlen, einen Teil des anfallenden Grauwassers (Handwaschbecken, Dusche, usw.) in einer Zisterne zu speichern und als Brauchwasser zu verwenden.
- Niederschlagswasser**  
Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen, mit der Möglichkeit zur Brauchwasser-nutzung, wird empfohlen, bleibt jedoch dem Eigentümer vorbehalten. Der Niederschlagswasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück oder die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen ist.

**Verfahrensvermerke:**

- Aufstellungsbeschluss gefasst durch den Ortsgemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 04.06.2024
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat vom \_\_\_\_\_
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB sowie durch den Ortsgemeinderat am \_\_\_\_\_

Bremberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Ortsbürgermeister)

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Bremberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Ortsbürgermeister)

**Anordnung der Bekanntmachung**

ortsübliche Bekanntmachung angeordnet am \_\_\_\_\_  
**Bekanntmachung**  
 ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_  
**Rechtskraft**  
 In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_

Bremberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Ortsbürgermeister)

**I. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Straßenverkehrsgesetz (StVG), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG), Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG), Landesnaturrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

**II. Legende**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

- GEe** = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO** = Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung regenerative Energienutzung (Photovoltaik-Freiflächenanlage)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

**Nutzungsschablone Baufenster (GEe)**

Art der baulichen Nutzung	
GEe	
GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäudehöhe
0,8 / 1,2	10 m
Anzahl Vollgeschosse	
II	

Art der baulichen Nutzung: GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet

Max. zul. Grundflächenzahl: \_\_\_\_\_

Max. zul. Geschossflächenzahl: \_\_\_\_\_

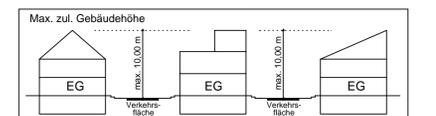
Max. Anzahl zul. Vollgeschosse: \_\_\_\_\_

**Nutzungsschablone Baufenster (SO)**

Art der baulichen Nutzung	
SO	
zulässige Nutzung	
Photovoltaik-Freiflächenanlage	
GRZ	max. zulässige Anlagenhöhe
0,8	3,5 m

Art der baulichen Nutzung: SO = Sondergebiet

Max. zul. Grundflächenzahl: \_\_\_\_\_



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

- Baugrenze**

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

- Private Grünflächen

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Ausgleichsmaßnahme zur Bauschein-Nr. 2016-0237-BAG (Extensivierung mit Baumpflanzung)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**7. Sonstige Planzeichen und Pflanzstellung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 17 BauGB)
- Bemaßung
- Kataster gem. Aml. Liegenschaftskataster
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

**III a. Textliche Festsetzung**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)**

- Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO sowie als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „regenerative Energienutzung (Photovoltaik-Freiflächenanlage)“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind
  - Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.4 nicht zulässigen Betriebe) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausnahmsweise zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind
  - Bordelle,
  - Vergnügungstätten nicht zulässig.
- Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „regenerative Energienutzung (Photovoltaik-Freiflächenanlage)“ sind eigenständige Photovoltaik-anlagen sowie dem Nutzungszweck zugeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

**2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

- Die maximal zulässige Gebäude- oder Anlagenhöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes bzw. der Anlage im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt). Die Mindesthöhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) liegt bei 0,80 m über dem am Standort jeweils vorhandenem Gelände.
- Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- Für den unteren Bezugspunkt ist für das Gewerbegebiet (GEe) die mittlere Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Ausbaustand zu ermitteln. Für das Sondergebiet (SO) gilt als unterer Bezugspunkt die natürliche Geländeoberkante.
- Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudewand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.
- Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,0 m.

**3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil mit 0,8 festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

**4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**

- Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil mit 1,2 festgesetzt.

**5. Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**

- Die max. Anzahl zulässiger Vollgeschosse wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil auf II festgesetzt.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/3 der Gebäulänge nicht überschreiten.

**7. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

- Stellplätze und Abstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

- Nebenanlagen, ausgenommen Mülltonnenabstellplätze, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mülltonnenabstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**10. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- Aufschüttungen sind innerhalb der festgesetzten Flächen im zeichnerischen Teil zulässig, soweit sie zum Geländeausgleich für bauliche Anlagen, Erschließungsflächen, Feuerwehrzufahrt/Feuerwehrturm/Abwasserbeseitigungsanlage sowie Flächen für Stellplätze einschließlich der Einfahrten und Zufahrten erforderlich werden.

**11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierungsfarbttemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen, notwendigen Regelungen entgegenstehen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden ab einer Fläche von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen
  - reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15%,
  - Glasbausteine,
  - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,
  - Sandstrahlungen,
  - Siebdrücke,
  - für Vögel sichtbare Folien,
  - festе, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

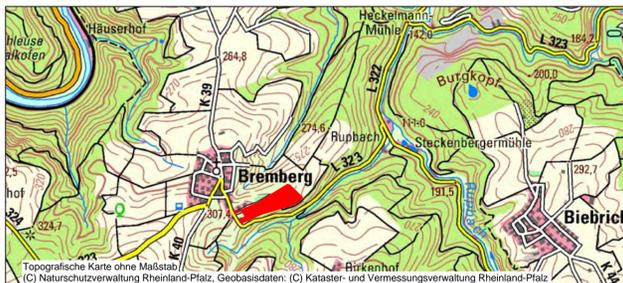
**12. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen.
- Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festsetzungen und stellen Mindestgrößen dar: Großkronige Bäume: 4 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18. Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m vorzusehen.

**III b. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

- Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
  - Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- Müllabstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
  - Offene Standflächen für Abfallbehälter sind nicht zulässig.

**Ortsgemeinde Bremberg**  
**Bebauungsplan "Am Schäferstriesch"**



<b>Ortsgemeinde:</b> Bremberg	<b>Maßstab:</b> 1:1.000
<b>Bearbeitet:</b> Planungsbüro Sabine Kraus Stadt und Freiraum Odenwaldstraße 4 65549 Limburg	<b>Verfahrensstand:</b> Vorentwurf 06/2024