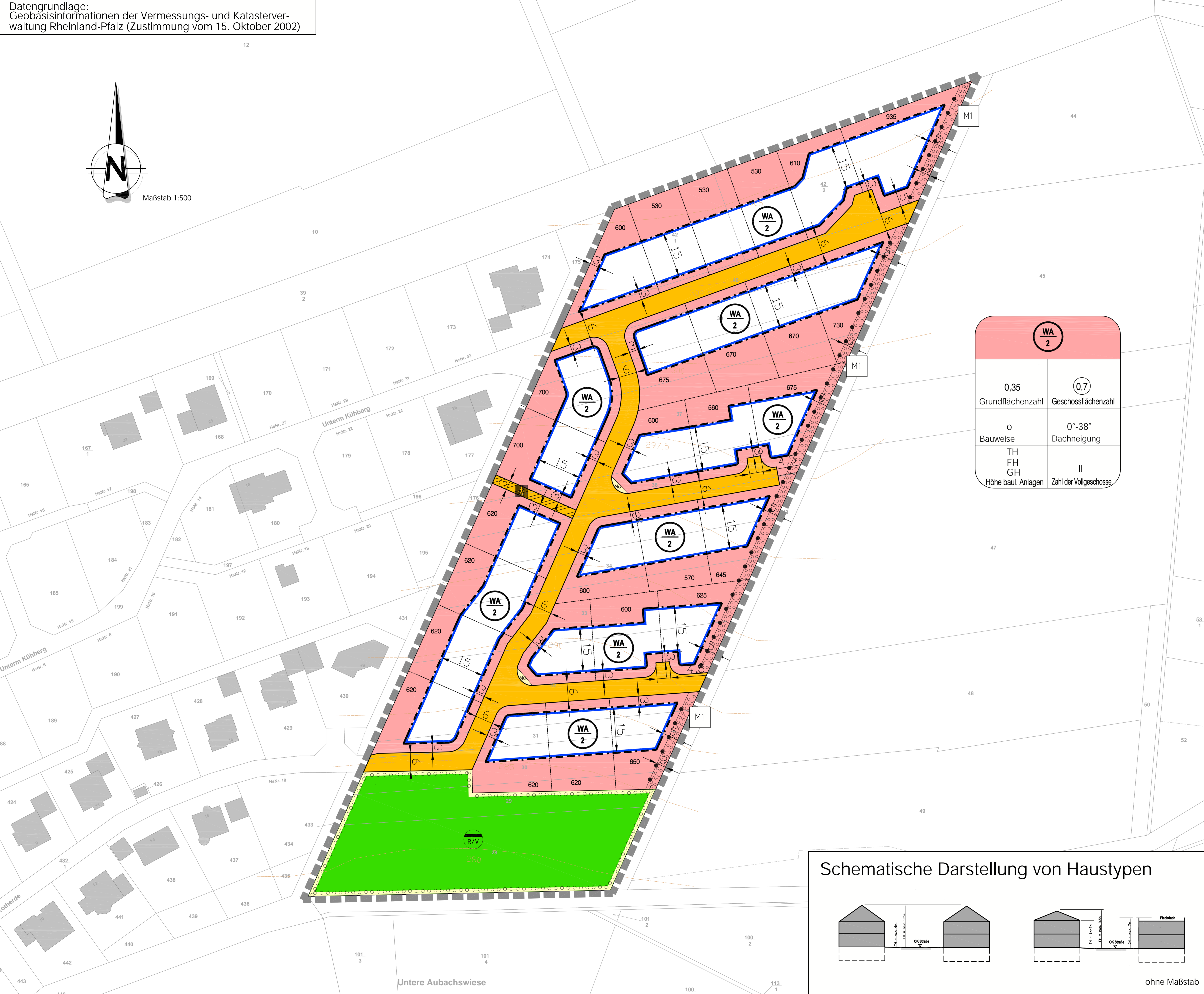
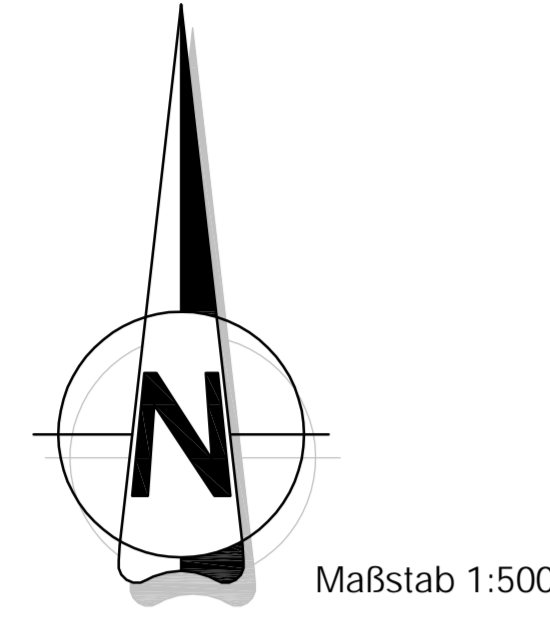


BEBAUUNGSPLAN "RÜBENGARTEN 3", ORTSGEMEINDE MAXSAIN

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



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet
 - Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude (vgl. Textfestsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - max. zulässige Höhen baulicher Anlagen
TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe, GH = Gebäudehöhe (vgl. Textfestsetzungen)
- Bauweise, Baulinien**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (GB) § 9 (7) BauGB
- Parzellierungsvorschlag
- zulässige Dachneigungen
- Nutzungsgrenze
- Bezeichnung der Pflanzmaßnahme

Nachrichtliche Darstellung/Hinweise

- Katastergrundlage mit Gebäudebestand
- Urgelände (aus LANIS)

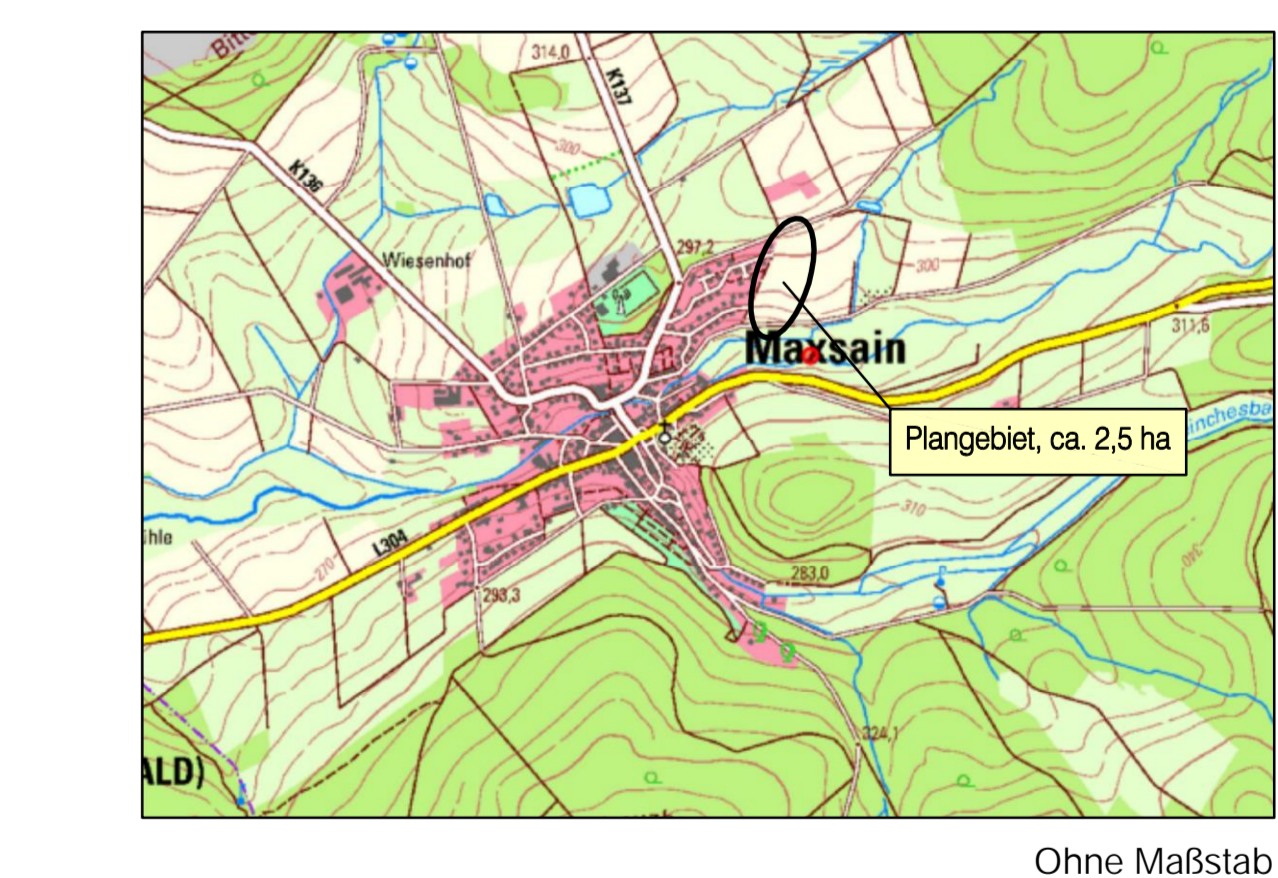
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3046), zuletzt geändert am 26. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundfläche (Baunutzungsordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178)
- Vorordnung über die Ausfertigung der Baupläne und die Darstellung des Planrechts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 36), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1988 (BGBl. I S. 365), zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (BGBl. I S. 408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (ZfNR S. 283), zuletzt geändert am 28. Juni 2020 (ZfNR S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1918 (RGBl. S. 156, BS 2242), zuletzt geändert am 28. September 2021 (ZfNR S. 548)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1702)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1989 (BGBl. I S. 532), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UAPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 543), zuletzt geändert am 02. März 2023 (BGBl. I Nr. 68)
- Landesimmissionsgesetz (LImSchG) vom 1. August 1978 (ZfNR S. 273), zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (ZfNR S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2568), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178)
- Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserrechtsgesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2019 (ZfNR S. 127), zuletzt geändert am 08. April 2022 (ZfNR S. 116)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1984 (BGBl. S. 153), zuletzt geändert am 24. März 2023 (ZfNR S. 138)

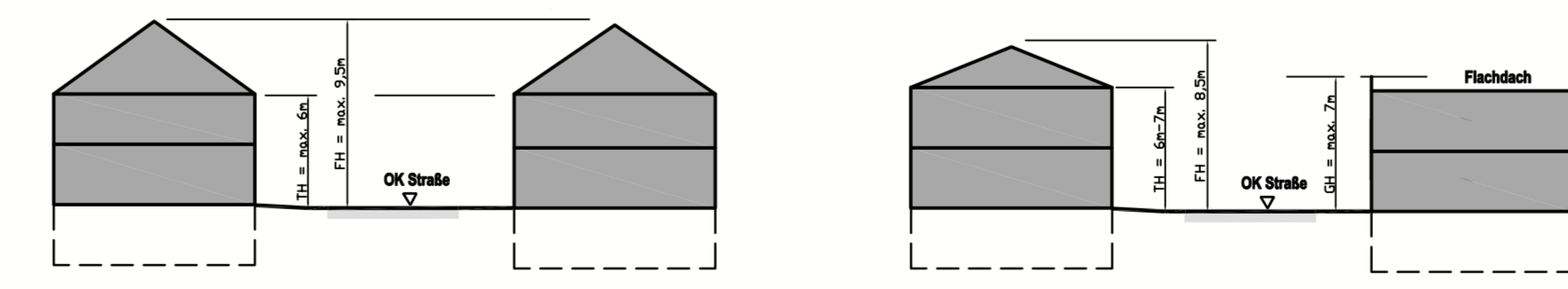
FLÄCHENBILANZ

Nettobauland	17.651 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenflächen	2.826 m ²
Fußwege	85 m ²
Grünflächen (öffentlich)	3.538 m ²
Müllsammelplätze	20 m ²
Plangebiet	24.120 m ²

ÜBERSICHTSKARTE



Schematische Darstellung von Haustypen



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Ortsgemeinde Maxsain hat am 16.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rübengarten 3" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Ortsgemeinde Maxsain am xx.xx.20xx erfolgt.
Maxsain, den xx.xx.20xx
Ortsbürgermeister
Andre Philipp

BILLIGUNG DES ENTWURFS
Der Rat der Ortsgemeinde Maxsain hat am 04.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes "Rübengarten 3", bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung gebilligt.
Maxsain, den xx.xx.20xx
Ortsbürgermeister
Andre Philipp

AUSLEGUNG
Der Ortsgemeinderat Maxsain hat in seiner Sitzung am xx.xx.20xx gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 2 (2) BauGB die Beteiligung der Nachbargemeinden am Planverfahren beschlossen. Der Beschluss und die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentl. Auslegung in der Zeit von xx.xx. bis zum xx.xx.20xx. Mit Schreiben vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie die Nachbargemeinden aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.
Maxsain, den xx.xx.20xx
Ortsbürgermeister
Andre Philipp

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan "Rübengarten 3", bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung, wurde am xx.xx.20xx vom Rat der Ortsgemeinde Maxsain gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Maxsain, den xx.xx.20xx
Ortsbürgermeister
Andre Philipp

AUSFERTIGUNG
Es wird bescheinigt, dass die nachstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war und mit dem Willen des Ortsgemeinderates Maxsain übereinstimmt und das die für die Normgebung vorgeschriebenen Verfahrensschritte eingehalten wurden.
Maxsain, den xx.xx.20xx
Ortsbürgermeister
Andre Philipp

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes "Rübengarten 3" ist am xx.xx.20xx gem. § 10 (3) BauGB im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Ortsgemeinde Maxsain ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden in der VG Selters für jedermanns Einsicht bereit gehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Maxsain, den xx.xx.20xx
Ortsbürgermeister
Andre Philipp

INDEX	ART DER ÄNDERUNG:	DATUM:	GEZ.:	GEPR.:
Projekt: Bebauungsplan "Rübengarten 3"				
Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH Thur • Simmern • Westerburg • Cochem www.siekmann-ingenieur.de				
Ortsgemeinde Maxsain				
Planbezeichnung: Bebauungsplan - Fassung für die Öffentlichkeit -				
Bearb.: S/S	Datum: 12.08.24	Verbandsgemeinde: Selters	Maßstab: 1:500	
Gez.: S/S	Pr.-Nr.: 24086			
Gepr.: S/S	Aut.-Nr.:			