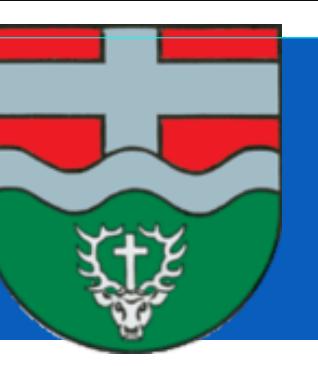


# Ortsgemeinde Sarmersbach

## Bebauungsplan "Am Berg - 2. Erweiterung"



### Verfahrensvermerke

#### Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sarmersbach hat in seiner Sitzung vom ... 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Berg – 2. Erweiterung“ vom Grundsatz her beschlossen.

Die Entwurfssatzung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat genehmigt.

Sarmersbach, den ... 2025

(Dieter Treis) Ortsbürgermeister

#### Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Schreiben vom ... 2025, die Beteiligung im Mittelstandsplatz am ... 2025 und die Bekanntmachung im Internet am ... 2025, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich ... 2025 gegeben wurde.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom ... 2025 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sarmersbach, den ... 2025

(Dieter Treis) Ortsbürgermeister

#### Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplantenwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat der Begründung und den wesentlichsten Anhörungsvorwegen folgende Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Durchsetzung ab ... 2025 zu jederzeitige Einsicht öffentlich ausgewiesen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mittelstandsplatz am ... 2025 und im Internet am ... 2025 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Sarmersbach, den ... 2025

(Dieter Treis) Ortsbürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sarmersbach beschloss am ... 2025 den Bebauungsplan „Am Berg – 2. Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 BauO in Verbindung mit § 24 GemO als

Satzung.

Sarmersbach, den ... 2025

(Dieter Treis) Ortsbürgermeister

### Legende

#### Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

§4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

unterirdisch

Wasserflächen, Flächen für die Wasserkultur, Hochwasserschutz

§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Regenrückhaltebecken

Wasserflächen

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

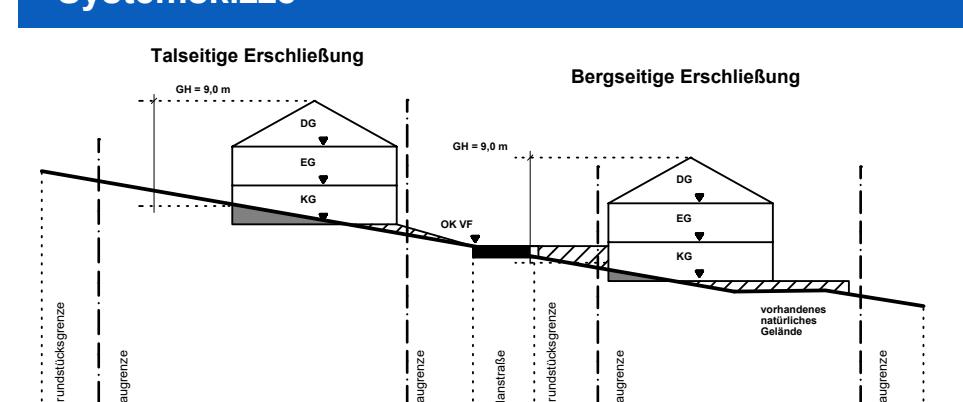
Grenze des räumlichen Gefügebereichs des Bebauungsplans

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4 GFZ 0,8
Gebäudefläche als Höchstmaß	- 0 ED
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	GH 9,00 m -

Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
Bauweise

### Systemskizze



### Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigelegt.

### Textfestsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Anlagen für Verwaltungen,

3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschosshöhenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird auf max. 9,00 m festgesetzt. Oberer Messpunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt von der Außenwand und der Oberkante First.

Als unterer Messpunkt gilt:

a) bei talseitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände in Wandmitte,

b) bei seitlicher Erschließung sowie bei gleicher Höhe von Gelände, und Verkehrsfläche das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände an der Erschließungsstraße.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einzelligen Pultdächern,

- Flachdächern und mit geneigten Dächern zwischen 0°-15°

- Traufdächern oder Thontrohdenkmeln eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen sonst eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.

5. Überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

Die überbaute Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Notwendige Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßekörpers sind auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m- gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungsfreiheit zu freihalten.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Dic zu Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 Halbsatz 2 BauGB

Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegene Wohngebäude), insbesondere zur Nachzeit in Höhe von (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

8. Landespflegerische Festsetzungen

8.1. Allgemeine Festsetzung

Im Bereich der Erschließungsstraße von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzenperiode nach Fertigstellung des Baubeschrittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pfanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzenperiode zu ersetzen.

Fälle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestabstände vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 15-175 cm hoch

- Bäume II. Ordnung: Heister, 125-150 cm hoch

- Sträucher 2x verplant, ohne Ballen 100-125 cm hoch

Bei dem im Rahmen der grunderneuerlichen Vorhaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders vorgesehen - mindestens 50 % der Gesamtpflanzanzahl aus den in den Pflanzanlagen aufgeführten Arten zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntlaubiger oder panaschiertes Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "D" empfohlen. Für die Begründung von Fassaden werden die in Liste "F" enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.

8.2. Festsetzung über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet

8.2.1. Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese mit extensiver Bew