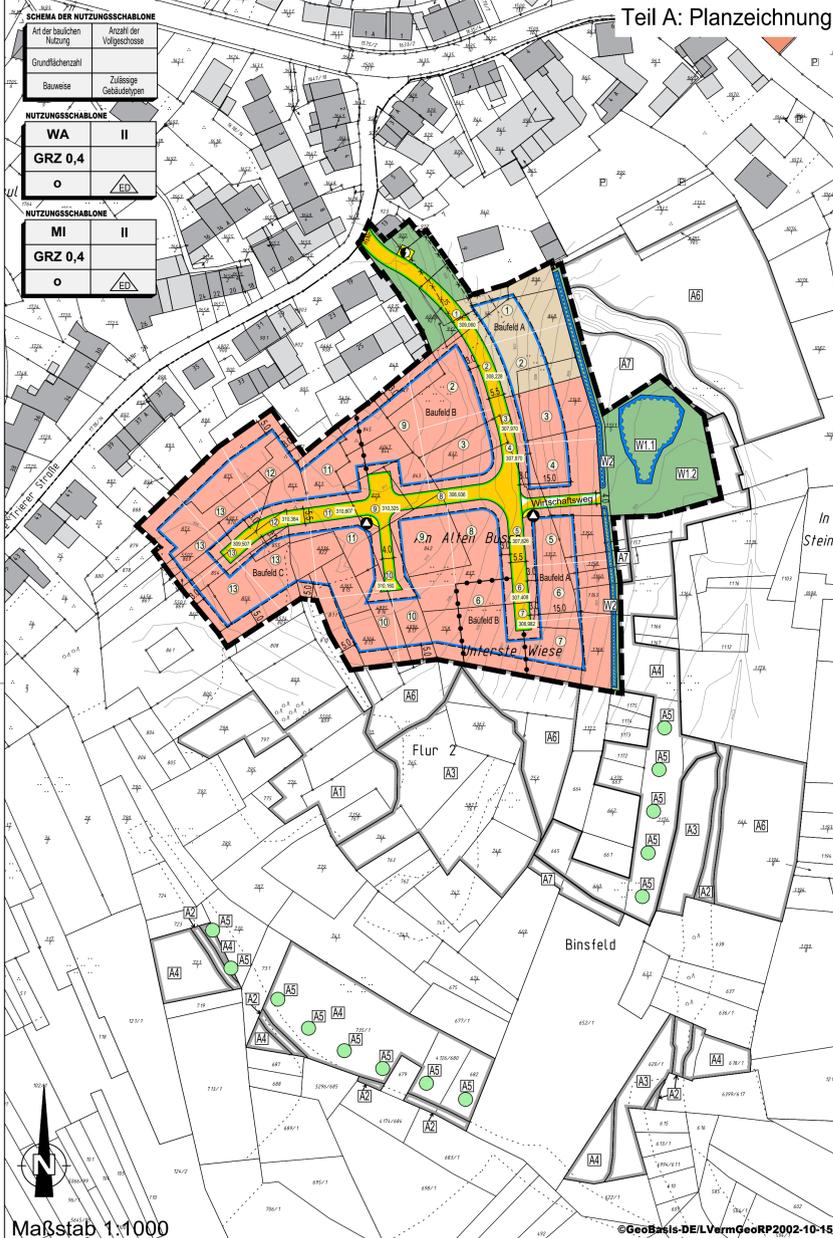


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Binsfeld, Teilgebiet "Unterste Wiese"



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

1.1. Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3. Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiet – MI (§ 4 BauNVO)

2.1. Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2. Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1. Oberer Messpunkt

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachtafel.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Oberkante dem höchsten Punkt der Attika. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigeren Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

2.2. Unterer Messpunkt

Unterer Messpunkt ist die geplante Höhe der erscheinenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planineinschrieb in m über NN festzulegen und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.

2.3. Maximal zulässige Firsthöhe und Oberkante

Baufeld	Maximal zulässige Traufhöhe in m bei geneigtem Dach	Maximale Oberkante in m bei geneigtem Dach	Maximale Oberkante in m bei Flachdach
A	4,50 m	8,00 m	7,50 m
B	7,50 m	11,00 m	10,00 m
C	6,50 m	10,00 m	9,50 m

2.4. Maximal sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandanschlag zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Vertikale Wände unter Gefälleflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachtafel.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und der maximalen Oberkante (höchster Punkt der Attika) zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 10,0 m an keiner Fassade überschreiten.

2.5. Höhenlage Erdgeschoss

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf in Baufeld A nicht unterhalb der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Maßstab 1:1000

GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetz (§ 2 Abs. 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 92).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3922), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 92).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und über die Darstellung der Baupläne (Bauplanverordnung - BauplanVO) vom 18.12.1989 (BGBl. I S. 3152), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 17.12.2020 (BGBl. I S. 302).

4. Landesverordnung für Rheinland-Pfalz (L-BauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2020 (GVBl. S. 88).

5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.2021 (GVBl. S. 140).

6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landes-Naturschutzgesetz - LNNSchG) vom 05.12.2015 (GVBl. S. 251), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.06.2020 (GVBl. S. 237).

7. Gesetz zum Schutz vor archaischen Umweltbelastungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1714), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 94).

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2956), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 09.09.2021 (BGBl. I S. 1996).

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsvorlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung, (Stand der Planungsvorlage, Dezember 2017).

Der Ortsbürgermeister hat am 04.04.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Andreas Falk (Siegel)

Binsfeld, den 26.10.2021
Der Ortsbürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes frühzeitig über die Planung informiert/unterrichtet. Datum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 31.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Vom 10.08.2020 bis zum 11.09.2020 bestand Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde am 06.05.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 11.06.2019 gegeben.

Die öffentliche Beteiligung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf mögliche Entscheidungssprache und deren Erheben nach § 4 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Festsetzung beschlossen.

Der Gemeinderat hat am 11.10.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Festsetzung beschlossen.

gez. Andreas Falk (Siegel)

Binsfeld, den 26.10.2021
Der Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.07.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf mögliche Entscheidungssprache und deren Erheben nach § 4 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in KRAFT.

gez. Andreas Falk (Siegel)

Binsfeld, den 02.11.2021
Der Ortsbürgermeister

C) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

D) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Geringfügige Grenzüberreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Radstiegen von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückstößen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochbord 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgelände errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

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

1. Geländemodellierung

Für individuelle Aufschüttungen oder Abragungen auf den Baugrundstücken bzw. für Straßenböschungen gilt i. V. m. § 88 Abs. 6 LBAuO:

- Aufschüttungen und Abragungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,0 m mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.
- Das Abfangen des Höhenunterschieds kann erfolgen mittels:
 - Erdböschungen, die in wechselseitigen Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
 - Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m² durch nach oben wachsende / rankende nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je 1 m²) flächig zu begrünen sind. Nicht begrünt werden: müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verbundene Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

Flächenhafte Anhebungen oder Abragungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche) sind unzulässig.

2. Oberflächenbefeuchtung

Hauszufahrten und -zuwegungen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Fußwege und untergeordnete Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenkörnige Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Holzpfaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.

3. Maßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet

- Auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume sind - soweit bautechnisch und unter Erhalt gesunder Wohnverhältnisse möglich - auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und während der Baularbeiten gegen Beschädigung zu schützen. Bei natürlichem Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgerechter Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
- Sind Gehölze zwingend zu roden, auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf behindernde Sträucher und Laubbäumen im lichten Laubsaum zurückzuschneiden oder Gebäude abzureißen, muss dies gem. BImSchG in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d. J. erfolgen.
- Vor dem zwingend erforderlichen Fällen der Laub- und Obstbäume - insbes. Höhlenbäume- und dem Abriss von Gebäuden muss eine fachkundige und -gerechte Kontrolle auf Vogel- oder Fledermausbesatz durchgeführt werden. Bei Nachweis von Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.
- Für die Straßenbeleuchtung sind zwingend, für die Außenbeleuchtung der Gebäude möglichst insektenfreundliche Leuchtmitel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich zu verwenden.

4. Gestaltung und Bepflanzung der Retentionsanlagen

Auf der im Bebauungsplan mit **W1** gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Retentionsbecken (W1.1)

- Die Rückhalteanlagen gem. Wasserrechtsantrag sind nach Fertigstellung des Planums mit Andeckung von max. 10 cm Oberboden auf Sohle und Böschungen mit einer standortgerechten Wiesensmischung gem. RSM 8 (1 Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.
- Das Becken kann bei nachweislich hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden.
- Bei der ggfs. erforderlichen Errichtung von Zunaanlage ist der Bodenabstand ist so zu wählen, dass kleinere Tiere diesen Zaun passieren können.

Restfläche (W1.2)

- Die auf der Fläche W 1.2 vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und alle 3-5 Jahre einem Pflegeschritt zu unterziehen.
- Auf der Fläche W 1.2 sind - unter Berücksichtigung nachbarschaftsrechtlicher Abstände - in formen Baumscheiben (Pflanzgraben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger; Abdecken mit Rindenmulch) 5 Stk Laubbäume fach- und normkonform anzupflanzen.
- Als gebietsgewise Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 sind folgende Arten zu verwenden: Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium); (Hochstamm, 3xv, m. Db., 10-12).
- Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverbiss zu schützen (z.B. Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibeck m. Drahtumwicklung / Stammhosen).

G) Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen **W1** und **W2** im Plangebiet sind von dem Abwasserbeseitigungspflichtigen nach Gebrauchsfähigkeit der Retentionsanlagen umzusetzen und den Retentionsanlagen zu 100 % zuzuordnen.

H) Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung oder Änderungen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren schutzrelevanten Nutzungen ist für die Außenbelästigung dieser Aufenthaltsräume mindestens nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2. FlugLärmV mit einem Mindestschalldämmmaß von R_{w,ext} = 35 dB(A) vorzuziehen (Bauschalldämm-Maß R_{w,ext} der DIN 4109).

I) Dachgestaltung

1. Zulässige Dachformen und Neigungen

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°. Flachdächer sind mit einer Neigung bis 5° zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

2. Dachdeineldeckung

- Als Dachdeineldeckung sind nur nicht hochglänzende und nicht glasierte Dachziegel, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farben grau bis schwarz sowie rot und braun zulässig. Grundächer sind ebenfalls zulässig. Als Eindeckung für Flachdächer und fachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in grau bis schwarz zulässig.
- Aneinandergebauter Doppelhaushäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachdeineldeckung und Dachneigung einander anzupassen.
- Eine Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik/Solaranlagen) ist zulässig.

J) Staffeleigeschosse

Die Außenwände von Staffeleigeschossen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden.

K) Fassadengestaltung

Glänzende und spiegelnde Materialien und Beschichtungen sind ebenfalls nicht zulässig.

L) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdeckte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministers der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuziehen.

Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Hinterseiten von halboffenen und offenen Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist die von Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 8,0 m von der Straßengrenzlinie einzuhalten.

M) Vorgartenbereiche

Der Bereich der privaten Grundstücke zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenabseitigen Gebäudefassade ist vollständig zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Bezugspunkt gem. Textfestsetzungen

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Bezugspunkt gem. Textfestsetzungen

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßengrenzlinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Umzug von Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Trafa / Verteilerstrangk
- Abfallentsorgung; Standplatz für Hausmüllsammelbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umzug von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)

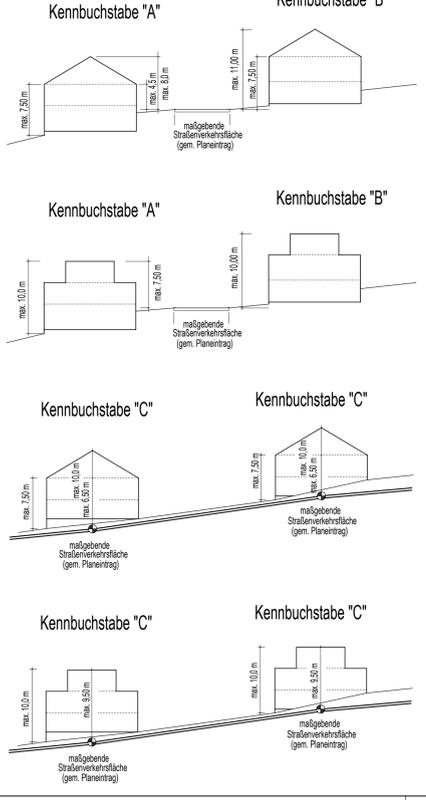
z.B. W1 Maßnahmen naturnahe Retentionsfläche gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung verschiedener Maße baulicher Nutzung (maximale Firsthöhe und max. Oberkante)
- Abriß von Gebäuden
- Geplante Grundstücksgrenzen
- unterer Messpunkt für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

- Abgrenzung externe Ausgleichsmaßnahme gem. Umweltbericht
- Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß Maßnahmenplan Umweltbericht
- Anpflanzen von Einzelbäumen gem. Maßnahme A5 Maßnahmenplan Umweltbericht



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Binsfeld

Teilgebiet "Unterste Wiese"

Satzungsausfertigung

<p>Plan-Nr.: 001.1</p> <p>Projekt-Nr.: 9060</p> <p>Maßstab: 1:1000</p> <p>11.10.2021</p> <p>Blattgröße 117 x 83 cm</p>	<p>BKS INGENIEURGESSELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG, GEMISCHTE PLANBEREITUNG</p> <p>D-54292 TRIER MOBIEL VER: www.bks-trier.de</p>
--	---