

Ortsgemeinde Dauwelshausen - Bebauungsplan "Wohnbauflächen entlang der L 1"



Rechtsgrundlagen (in der jeweils zuletzt geltenden Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.09.2017 (BGBl. I S. 1937)
- Landesbauregung Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 86)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 05.12.2020 (BGBl. I S. 3875)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2547) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.02.2018 (BGBl. I S. 396)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.08.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung RLP (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.03.2020 (BGBl. I S. 433)
- Landesstraßengesetz RLP (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am _____ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Wohnbauflächen entlang der L1“ aufzustellen.

Am _____ wurde der Planentwurf gebilligt und seine Offenlegung beschlossen (§§ 13 (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2, § 3 (2) BauGB).

Dauwelshausen, den _____

(Stempel) gez. _____ Ortsbürgermeister

OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB).

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Dauwelshausen hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Dauwelshausen, den _____

(Stempel) gez. _____ Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Dauwelshausen, den _____

(Stempel) gez. _____ Ortsbürgermeister

ANORDNUNG DER BEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Dauwelshausen, den _____

(Stempel) gez. _____ Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden der VG-Verwaltung Städtel sowie beim Ortsbürgermeister in Dauwelshausen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Neuerburg, den _____ I. A. gez. _____ Vollzugsgenehmigungsbehörde

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)**
Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WAV)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)**
Im gesamten Geltungsbereich werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 **Vollgeschoss (§ 20 BauNVO)**
Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf „II“ (2 Vollgeschosse) festgesetzt.

Es gelten folgende Gebäudehöhen- und Höhenlagen:
Im Geltungsbereich der **Ordnungsziffer A1** ist die Höhenlage der Gebäude wie folgt festgesetzt:
Erdgeschossfußboden max. 0,30m über OK natürliches Gelände in der Mitte der Hauptgebäudekante zur „Hauptstraße“ hin. Max. Gebäudehöhe: Firsthöhe: max. 11,00 m gemessen über OK natürliches Gelände in der Mitte der Hauptgebäudekante zur „Hauptstraße“ hin

Im Geltungsbereich der **Ordnungsziffer A2** ist die Höhenlage der Gebäude wie folgt festgesetzt:
Erdgeschossfußboden max. 0,30m über OK Erschließungsstraße „Hauptstraße“ in der Mitte des Grundstücks. Max. Gebäudehöhe: Firsthöhe: max. 11,00 m gemessen über Straßeniveau in der Mitte der straßenseitigen Hausfront

Im Geltungsbereich der **Ordnungsziffer B** ist die Höhenlage der Gebäude wie folgt festgesetzt:
Erdgeschossfußboden max. 0,30m über OK Erschließungsstraße „Hauptstraße“ in der Mitte des Grundstücks. Max. Gebäudehöhe: Firsthöhe: max. 11,00 m gemessen über Straßeniveau in der Mitte der straßenseitigen Hausfront. Der Bau eines Untergeschosses ist vorgeschrieben, ist das Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der LbauO, kann von der II. Geschossigkeit als Obergrenze abgewichen werden.

2.2 **Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche (§ 19 und § 17 bis 1 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 der BauNVO ist nicht erlaubt.

2.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) Offene Bauweise „o“

2.4 **Größe der baulichen Anlagen / Anzahl der Wohneinheiten**
Auf den Baulichen sind Wohngebäude mit einer Mindestgröße von 90m2 Grundfläche zu errichten. Die Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 2 WE begrenzt

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LbauO)

1. **Garagen**
Garagen sind sowohl freistehend wie auch als Anbau an die Wohngebäude zulässig. Sie sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien so zu gestalten, dass sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. Carports sind zulässig.

2. **Dachformen und Dachneigungen**
2.1 Dachformen: Es sind geneigte Dächer ausschließlich als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach erlaubt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen z.B. Garagen auch Flachdächer.

2.2 Dachneigung: Die Dachneigung (geneigte Dächer) muss mindestens 23° und darf höchstens 45° betragen.

2.3 Dachdeckung: Die Dachdeckung ist in harter Deckung in den Farben grau oder rotbraun auszuführen. Flachdächer untergeordneter Bauteile können als Gründach ausgeführt werden. Bauteile, welche der Nutzung von Solarthermie dienen, sind erlaubt.

3. **Außenwandgestaltung**
Holzverkleidungen sind bis max. 40% der Fassadenfläche möglich. Nicht zugelassen sind Außenwandverkleidungen aus Metall und Kunststoff. Holzblockhäuser sind nicht zugelassen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Aufschüttungen und Abgrabungen gilt:

- Erdoberschneidungen in wechselseitigen Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch > 0,5 m breite Terrassen zu stufen
- Stützmauern (Natursteinmauer, natursteinverblendete oder verputzte Mauer) sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m mit > 0,5 m breitem Zwischenraum zu stufen

C Naturschutzrechtliche und gründerische Festsetzungen

1. Das auf den Privatflächen (Baugruben) anfallende Oberflächenwasser ist - sofern dies bzgl. der örtlichen Gegebenheiten nach Einzelfallprüfung möglich ist - in flachen Mulden (Eintaufiefe im Muldenbodenhorizont ca. 30 cm) dezentral schädlos zu versickern. Eine Dimensionierung der dezentralen Mulden kann in diesem Fall mit ca. 500m2 befestigter Fläche erfolgen. Sofern die Boden- oder Platzverhältnisse keine schädlose dezentrale Versickerung zulassen, kann durch Anordnung von Zisternen mit Brauchwasserreservoir (integriertem Rückhaltevolumen) und kontinuierlichem Drosselabfluss in den herzustellenden Graben, eine Rückhaltung erreicht werden. Der Überlauf der vorgesehenen dezentralen Mulden bzw. Fortleitung über den sich ergebenden Drosselablauf von Zisternen erfolgt schädlos durch die neu herzustellende öffentliche Entwässerungsmulde mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem. Die Entwässerungsplanung und -berechnung ist im Hinblick auf die Herstellung der Grundstücksentwässerung jeweils einzelfallbezogen vorzunehmen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

2. Hofflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenes Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä. Auf einen entsprechend durchlässigen Unterbau ist zu achten.

3. Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen sind hauptsächlich einheimische Laubbolzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf nur als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt höchstens 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen.

4. Die Pflanzungen und Maßnahmen auf den Ersatzmaßnahmenflächen sind wie folgt zeitlich umzusetzen:

- Die in Festsetzung E1, E2 und E4 festgelegten Pflanzungen sind jeweils in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) nach Zufälligkeit des Wohngebietes auf der unmittelbar an die Pflanzflächen angrenzenden Baulfläche vollständig umzusetzen.
- E3: Die Pflanzung auf der Maßnahmenfläche ist in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) nach Zufälligkeit der Wohngebiete in diesem Bereich umzusetzen.
- E5: Vor Erreichen der vorzeitigen Planreife (sogenannter 3ter Stand) muss gegenüber dem Effektkreis, unterer Naturschutzbehörde nachgewiesen sein, dass zwischen Planungsträger und VG Städtel, aus deren Ökotopt Maßnahmenflächen im Umfang von 3000 m² abgebaut werden sollen, eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen wurde.

5. Bei Anpflanzung von Gehölzen sind generell die Pflanzabstände gemäß §§ 44 - 46 LNRG einzuhalten. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

6. Ersatzmaßnahmen E1 und E3: Ausweisung eines extensiv zu nutzenden Grünstreifens sowie Pflanzung von einer zweireihigen, freiwachsenden Laubgehölzhecke (Abstand zwischen den Reihen je 1 m) aus 480 Einzelgehölzen bei der Ersatzmaßnahme E1 und 232 Einzelgehölzen bei der Ersatzmaßnahme E3 (Abstand zwischen den Einzelpflanzen innerhalb der Reihen rund 1 m). Der Grünstreifen ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bis zum Erreichen einer geschlossenen, mehrreihigen Hecke sind Pflanzausfälle in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist unzulässig, da die Heckenfunktionen nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Heckencharakter erhalten (eine Mindesthöhe der Hecke von 2 m ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten).

Als Arten für die standorttypischen, heimischen Laubgehölze für die Strauch- bzw. Laubhecke können u.a. verwendet werden: Heibuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundstrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Pflanzqualitäten: leichte Heister, verpflanzt, mind. 80-100 cm bzw. Sträucher mit Pflanzqualität: Größe 60-100 cm, 2 x v.;

Jegliche Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Gerätehäuser, Kinderspielfläche etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverfalls durch Aufschüttung der Flächen bzw. eine Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Freizeitbereich ist unzulässig.

7. Ersatzmaßnahme E2: Ausweisung eines extensiv zu nutzenden Grünstreifens sowie Pflanzung von einem Feldgehölz im Dreiecksverband aus heimischen Sträuchern und leichten Heistern. Die Gehölze werden auf der Pflanzfläche im Dreiecksverband mit einem Abstand untereinander von ca. 1 m gepflanzt. Weiterhin sind 4 Landschaftsbäume 2. Ordnung über die Fläche verteilt zu pflanzen.

Als Arten für die standorttypischen, heimischen Gehölze können u.a. verwendet werden: Feldahorn (Acer campestre), Heibuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Als Arten für die standorttypischen, heimischen Gehölze können u.a. verwendet werden: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Hundstrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Spitzahorn (Acer platanoides), Pflanzqualität: leichte Heister, verpflanzt, mind. 80-100 cm bzw. Sträucher mit Pflanzqualität: Größe 60-100 cm, 2 x v.;

Jegliche Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang unverzüglich, in der darauf folgenden Pflanzperiode, entsprechend der Pflanzliste nach zu pflanzen.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Gerätehäuser, Kinderspielfläche etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverfalls durch Aufschüttung der Flächen bzw. eine Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Freizeitbereich ist unzulässig.

Pflege bis Bestandsschluss: Falls erforderlich, d.h. soweit die Gras- und Krautvegetation so wichtig ist, dass die gepflanzten Gehölze überwachsen werden, sollte ein jährlicher Schnitt der Gräser und Kräuter mit Motorsense etwa Mitte Juli bis Ende August erfolgen. Sollten noch durch Ausfälle größere Lücken entstehen, so sind diese Lücken durch Neupflanzungen von Gehölzen der gleichen Arten, wie in der Gehölzgruppe bereits vorhanden, geschlossen werden.

Pflege nach Bestandsschluss: Pflegemaßnahmen sollten in den Monaten Oktober bis März durchgeführt werden, da sich die Pflegebedingungen in dieser Zeit am günstigsten auf die Teil- und Pflanzenwelt auswirken. Eine Verjüngung der Sträucher wird am besten erzielt, wenn pro Strauch die ältesten Äste möglichst tief am Boden entfernt werden. Beim „auf den Stock setzen“ dürfen die Gehölze nicht tiefer als 20 cm über dem Boden zurück geschitten werden. Bei dieser Pflegemethode sind die Heister - oder falls sie zu dicht stehen zu mindestens ein Teil - erhalten werden.

8. Ersatzmaßnahme E4: Pflanzung von insgesamt 5 Landschaftsbäumen 1. Ordnung; alternativ können anstelle eines oder mehrerer Landschaftsbaumhochstämme 1. Ordnung auch Walnusssbaumhochstämme verwendet werden (Pflanzqualität 2 x verpflanzt, mit mindestens 10 cm Stammumfang); bei Abgang eines Baumes ist in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend eine Nachpflanzung vorzunehmen.

Als Arten für die standorttypischen, heimischen Landschaftsbäume 1. Ordnung können u.a. verwendet werden: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Pflanzqualität: Hochstamm, SU 14 - 16 cm, 3 x v. m. DB.

Auf den im B-Plan mit E4 gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein Landschafts- bzw. Walnusssbaumhochstamm anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen.

Für die Hochstämme ist jeweils eine Pflanzinsel mit einem Mindestdurchmesser von 1,20 m vorzusehen (mindestens 7,5 m² Pflanzfläche / Hochstamm). Die Pflanzinsel sind von jedweder Bebauung freizuhalten und nicht als Parkplatflächen zu verwenden. Eine Begrünung mit Stauden ist gewünscht.

Erforderliche Entwicklungs- und Pflegeplanung der Landschafts- wie auch Walnusssbaumhochstämme: Bei den Hochstämmen muss in den ersten 6 - 8 Jahren nach der Pflanzung jährlich die Brönung überprüft und ggf. erneuert und Wildriebe am Stamm und der Wurzel entfernt werden. Die Baumscheibe ist in den ersten 10 Jahren frei von Vegetation zu halten, damit die Jungbäume während Nährstoffe und Wasser erhalten können und der Übergang vom Wurzelreich zum Stamm nicht faulen kann. Die Abdeckung der Baumscheiben kann mit Rindenmulch erfolgen.

9. Die in der Planunterlagen auf „zu erhalten“ festgesetzten Bäume sind bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

10. Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und ein flächiger Einsatz von Schotter oder Splittspalt zur Gestaltung der Grünflächen ist nicht zulässig.

D Hinweise

1. Externe Kompensation und rechtliche Sicherung der Kompensation
Von bestehenden Öko-Konto der VG Städtel - Neuerburg wird als Ersatzmaßnahme E5 der OG Dauwelshausen eine Fläche von 3.000 m² zugerechnet und abgebaut. Die Maßnahme ist zu 100 % den Baugrubenflächen zugerechnet. Alle Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen sind über städtebauliche Verträge bzw. vom Planungsträger zu bestimmende Sicherheitsleistungen abzusichern.

2. Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz, ist die Rodung des bestehenden Gehölzes zur Vorbereitung des Baufeldes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

3. Die dargestellten Böschungen auf Eigentum des Straßenbauaussträgers sind notwendige Böschungen und somit zu erhalten.

4. Boden- und Flurdenkmäler
Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Baumaßnahmen Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschritten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalspflege zu informieren.

5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4101, DIN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

6. Das bauliche Entwässerungskonzept Stand Januar 2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und die darin enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten.

7. Es wird auf die Möglichkeit einer Sturzfut bei Starkregen und auf eine entsprechende Ausführung der Anschlüsse von Hofflächen und Zufahrten an die L 1 hingewiesen.

8. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

9. Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wasser-Pumpen und Mini-Blockheizwerke ist zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Luft- Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

Verkehrsrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: private Zufahrt
- Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
- Bestand mit Erhaltungsgebot
- Bestand ohne Erhaltungsgebot
- Bestand ausserhalb vom Geltungsbereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurstücksgrenze laut Kataster
- Flurstücksnummer laut Kataster
- Bemaßung
- Gebäude laut Kataster
- A, B Ordnungsziffer
- Versorgungsleitung Strom Bestand
- Versorgungsleitung Strom geplant
- Regenwassererleitung Bestand
- Schmutzwassererleitung Bestand
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (u.B. § 9 Abs. 4 Nr. 10 Abs. 6 BauNVO)

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	-	max. Firsthöhe 11,00 m
Bauweise	o	-	

Architekturbüro

Dipl. Ing. Sabine Strunk

Hochbau
Baukeltplanung
Dorfenwicklung

Stadtbach 4
Tel.: 06559674

54619 Lichtenborn
FAX: 06559698

Projekt:
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dauwelshausen "Wohnbauflächen entlang der L1"

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss 8. April 2021

Zeichnung erstellt:
9/2019

Letzte Änderung:
04/2021

Maßstab:
1/500