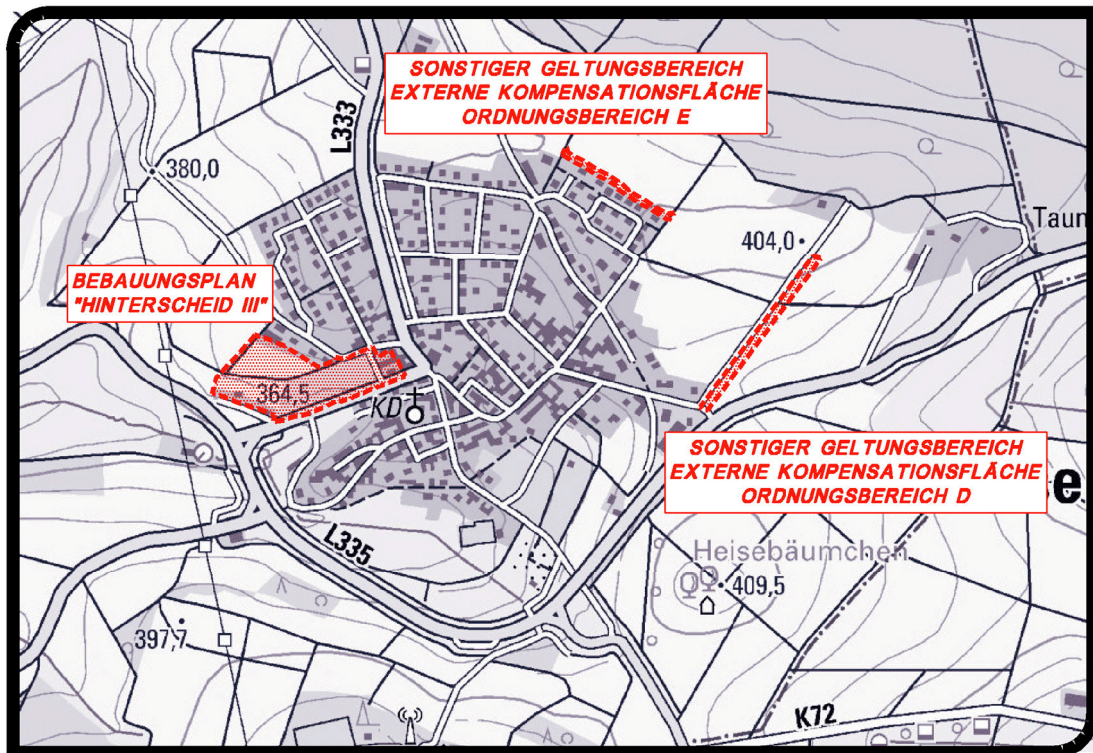


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "HINTERSCHEID III"

ORTSGEMEINDE DACHSENHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE LORELEY

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 11 706

DATUM: 26.06.2017

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02606/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

M. 1:2.000



NUTZUNGSSCHABLONEN

WA

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II THmax = 6,00 m FHmax = 10,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	0,8
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
	geneigte Dächer/ 20° bis 40°

MD1

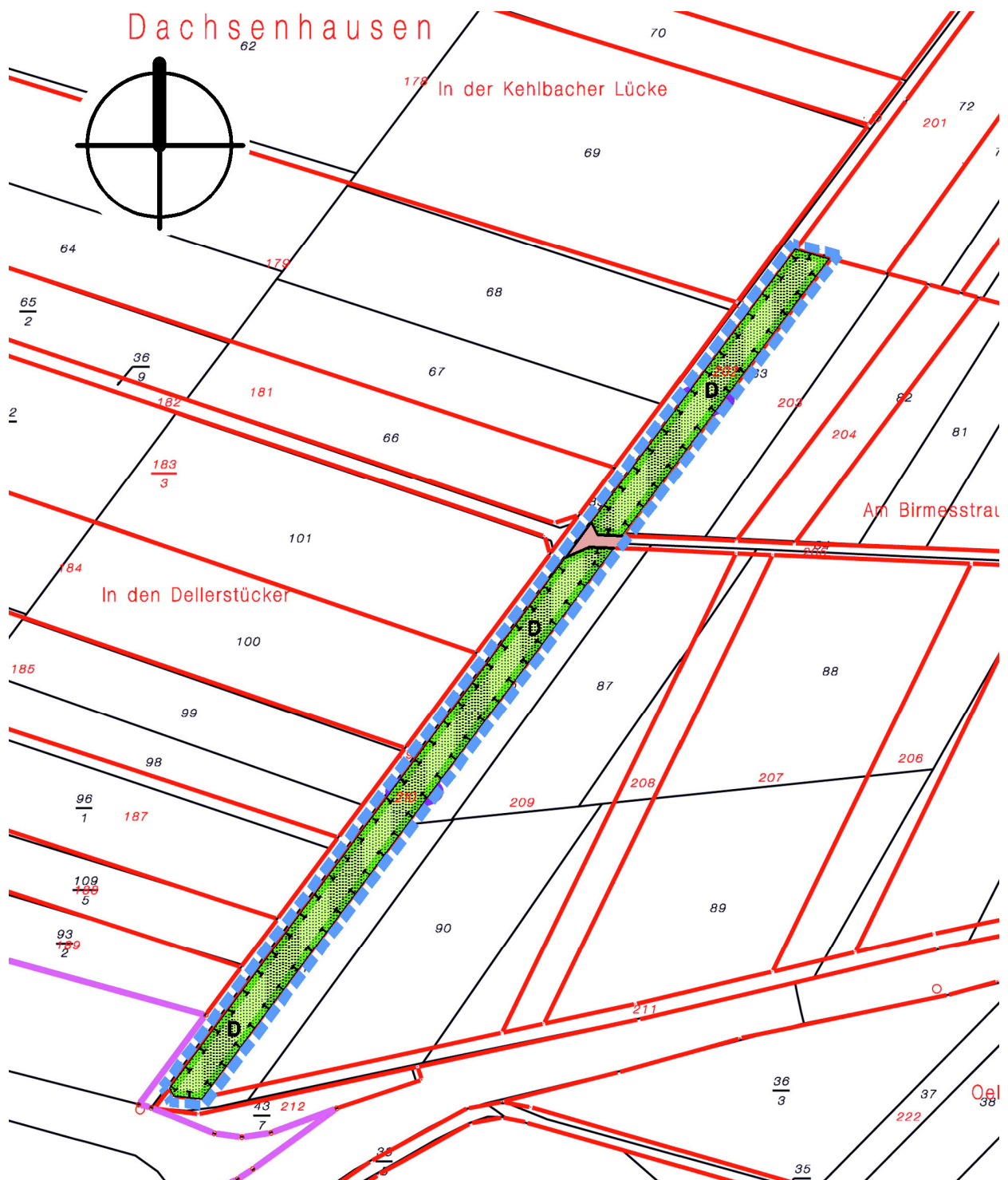
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MD	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,6	1,2
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
-	geneigte Dächer/ mind. 20°

MD2

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MD	II THmax = 6,00 m FHmax = 10,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	0,8
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
	geneigte Dächer/ 20° bis 40°

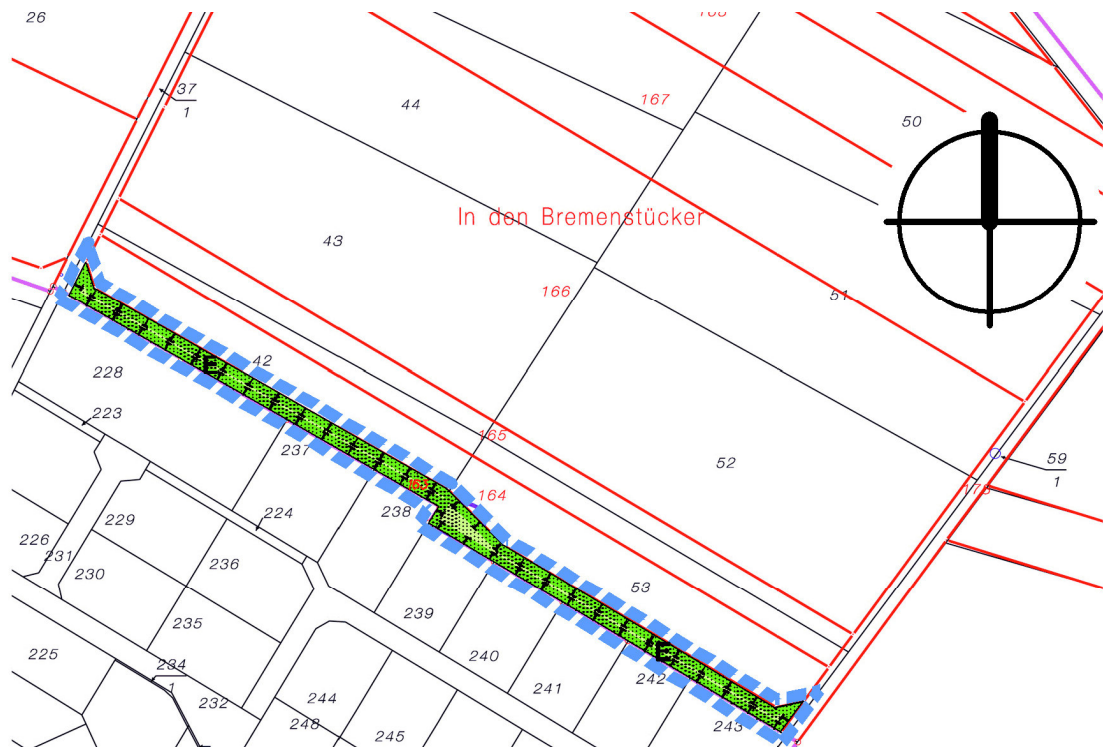
SONSTIGER GELTUNGSBEREICH - EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE - ORDNUNGSBEREICH D

GEMARKUNG DACHSENHAUSEN, AM BIRMESSTRAUCH, FLUR 29,
FLURSTÜCKE 202 (1.160 m²) UND 210 (2.182 m²) M. 1:2.000



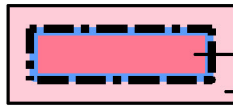
SONSTIGER GELTUNGSBEREICH - EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE - ORDNUNGSBEREICH E

GEMARKUNG DACHSENHAUSEN, IN DEN BREMENSTÜCKER,
FLUR 29, FLURSTÜCK 163 (1.174 m²) M. 1:2.000

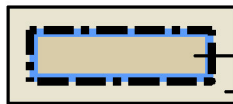


Hinweis: Nach Flurbereinigungsverfahren Dachsenhausen.
Darstellung der Flurstücke vor der Flurbereinigung: schwarz.
Darstellung der Flurstücke nach der Flurbereinigung: rot.

ZEICHENERKLÄRUNG



WA = Allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



MD = Dorfgebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) max.

z.B. (0,8)

Geschoßflächenzahl (GFZ) max.

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

THmax=6,00m

Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe) max.

FHmax=10,00m

Höhe baulicher Anlage (Firsthöhe) max.



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



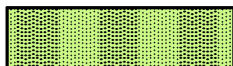
Straßenverkehrsfläche



Fußweg



Ortsdurchfahrtgrenze



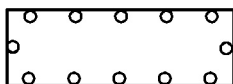
Öffentliche Grünfläche



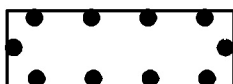
Private Grünfläche (Kleingärten/Distanzgrün)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



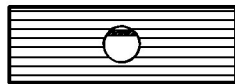
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

z.B. A

Ordnungsbereich für die Landespflege



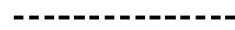
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Flächen für die Abfallentsorgung (Mülltonnensammelstelle)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



empfohlene Grundstücksgrenze



Grenze unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Wirtschaftsweg



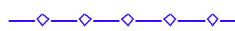
Höhenschichtlinien z.B. 110 m üNN.



Flurgrenze

x

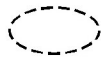
Grundstück mit Sonderregelung zur Müllbehälterplatzierung (Siehe Hinweise "Müllentsorgung")



Regenwasserkanal (geplant)



Schmutzwasserkanal (geplant)



Regenrückhaltebecken (nachrichtlich)



DTV = Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke



20 m – Bauverbotszone zur L 333



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

Ordnungsbereich WA: WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ordnungsbereich MD 1: MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Ordnungsbereich MD 2: MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

Ordnungsbereich MD 1 (Dorfgebiet – Landwirtschaft):

Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Ziffern 4, 8 und 9 BauNVO

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

Ordnungsbereich MD 2 (Dorfgebiet – Wohnen / nicht störendes Gewerbe):

Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Ziffern 1, 4, 5, 8 und 9 BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Ordnungsbereich WA: Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Ordnungsbereiche MD 1 und MD 2: Ausnahmsweise Nutzungen im Sinne von § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Ordnungsbereiche WA und MD 2: max. 0,4

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,5 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Ordnungsbereich MD 1: max. 0,6

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Ordnungsbereiche WA und MD 2: max. 0,8

Ordnungsbereich MD 1: max. 1,2

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Alle Ordnungsbereiche: Maximal II Vollgeschosse.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereiche WA und MD 2:

*Traufhöhe max. **6,00 m**, Firsthöhe max. **10,00 m***

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- **Traufhöhen** zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- **Firsthöhen** zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

- a) Bei Erschließung von der **Talseite** her das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
- b) Bei Erschließung von der **Bergseite** her die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende **Verkehrsfläche**.
- c) Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal- und Bergseite – Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung: Das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

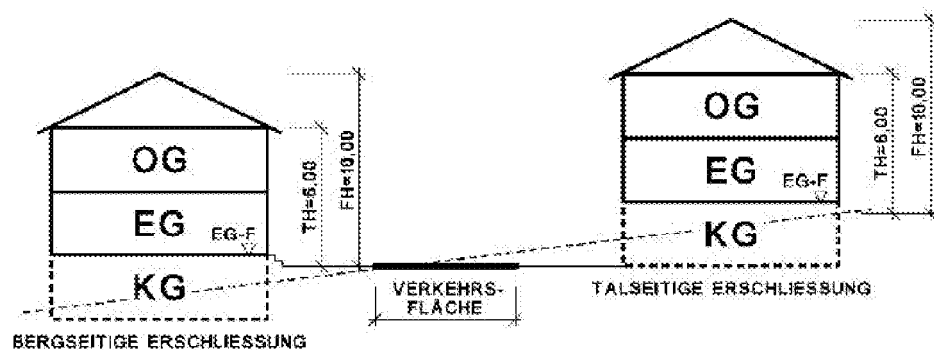


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung

Über die festgesetzte max. Firsthöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerggiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerrhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Ordnungsbereiche WA und MD 2:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Hinweis: Ein Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind; im Bereich dieses Bebauungsplans soll die Errichtung nur auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken zulässig sein.

Ordnungsbereiche MD 1: Die Bauweise ist frei.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Ordnungsbereiche WA und MD 2: Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig.

5 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung vorgesehenen und festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Ordnungsbereiche WA und MD 2: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen die Flucht der vorderen und rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze). Sie sind damit innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen im definierten Umfang zulässig.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

8.1 KOMPENSATIONSMASSNAHME ORDNUNGSBEREICH B / ENTWICKLUNG UND PFLEGE EXTENSIVES DAUERGRÜNLAND MIT STREUOBSTBÄUMEN

Die Fläche des Ordnungsbereiches B ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind in einem Mindestabstand von 15 m zueinander hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen. Insgesamt sind 12 Hochstämme zu pflanzen.

Hinweise: Hierzu sind die Flächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Artenauswahl Streuobstarten: Apfel, Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

*Artenauswahl Wildobstarten: Wildbirne (*Pyus pyrastrer*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).*

8.2 KOMPENSATIONSMASSNAHME ORDNUNGSBEREICH D / ENTWICKLUNG UND PFLEGE EXTENSIVES DAUERGRÜNLAND MIT ANLAGE EINER BAUMALLEE

Die Fläche des Ordnungsbereiches D ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist durch die Einsaat von Landschaftsrasen als extensive Grünlandwiese anzulegen.

Innerhalb der Fläche ist eine Baumallee mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen anzulegen. Der Mindestabstand der Bäume beträgt 15 m zueinander.

Umsetzungs- und pflegehinweise: Die Fläche ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Nach Erforderlichkeit ist die Fläche in den ersten 2 Jahren zur Aushagerung 3 x zu mähen unter Abtransport des Mähgutes. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.3 KOMPENSATIONSMASSNAHME ORDNUNGSBEREICH E / ENTWICKLUNG EXTENSIVES DAUERGRÜNLAND

Die Fläche des Ordnungsbereiches E ist durch die Einsaat von Landschaftsrasen als extensive Grünlandwiese anzulegen.

Umsetzungs- und pflegehinweise: Die Fläche ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Nach Erforderlichkeit ist die Fläche in den ersten 2 Jahren zur Aushagerung 3 x zu mähen unter Abtransport des Mähgutes. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.4 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Ordnungsbereiche WA und MD 2: Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDER- SCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB)

ORDNUNGSBEREICH C – EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG UND ANLAGE ERDBECKEN ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCK- HALTUNG

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Rückhaltung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zurückzuhalten. Hierzu ist ein oder sind mehrere möglichst naturnah gestaltete Erdbecken anzulegen und zu begrünen.

Die verbleibenden Freiflächen sind als extensive Grünlandwiesen zu entwickeln.

Hinweis: Hierzu sind die Flächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Die Pflanzung von Bäumen ist erst in einem Abstand von mehr als 7,50 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 333 zulässig.

10 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)

10.1 DISTANZGRÜN

Die Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Distanzgrün“ festgesetzt.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

10.2 KLEINGÄRTEN

Die Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt.

Je Kleingarten ist max. eine Laube zulässig. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf 24 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen - wie Kleintierstall, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - ist nicht zulässig.

11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

11.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A sind je Grundstück 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mindestens 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Gruncels

11.2 GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich A

12 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

ORDNUNGSBEREICH F – ERHALT DER GEHÖLZBEREICHE

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbereiche mit standortgerechten und heimischen Arten im Ordnungsbereich F sind zu erhalten.

13 IMMISSIONSSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Auf Grundlage der schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard-Buchholz vom 09.11.2015 und der ergänzenden schallgutachterlichen Stellungnahme vom 05.01.2017 werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt.

Auf Grundlage der Gutachten-Anhangkarten 9 und 10 in Verbindung mit der DIN 4109 liegt das Plangebiet in den Lärmpegelbereichen I und II. Hierfür gelten die gleichen Anforderungen an ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,W}$ in dB und der Einstufung in eine Fensterschallschutzklasse. Es wird daher auf eine zeichnerische Unterscheidung der Lärmpegelbereiche in der Planurkunde verzichtet.

<i>Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau</i>	<i>erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,W}$ in dB</i>	<i>Fensterschallschutzklasse gemäß VDI 2719</i>
I und II	30	1

Hinweis: Siehe auch Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Schlafräume sind vorzugsweise nur auf der Nordseite von Gebäuden, somit auf der von der L 333 abgewandten Seite zulässig. Alternativ sind Schlafräume auch auf anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn nicht öffentbare Fenster verwendet werden und schallgedämmte Lüftungsanlagen eingebaut werden.

14 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Dem öffentlichen Eingriff werden 100 % aus den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen von Ordnungsbereich B und Ordnungsbereich C zugeordnet. Darüber hinaus werden 78,2 % der Maßnahmen von Ordnungsbereich E den öffentlichen Eingriffen zugeordnet. Den privaten Eingriffen werden 100 % der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen von Ordnungsbereich D sowie 21,8 % von Ordnungsbereich E zugeordnet.

Hinweis: Siehe auch Erläuterungen in der Begründung, Kapitel "Zuordnung landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen".

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

15 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

DACHFORM, DACHNEIGUNG

Ordnungsbereiche WA und MD 2:

Zulässig sind nur geneigte Dächer in folgender Spannbreite: 20° bis 40°.

Zulässig ist nur das Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

Ordnungsbereich MD 1: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 20°.

Alle Ordnungsbereiche:

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

16 STELLPLÄTZE

**(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO
sowie § 47 LBauO)**

*Pro Wohnung sind zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken
herzustellen.*

17 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

*Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der
Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m
Höhe, gemessen von Oberkante Straßenfläche, zulässig.*

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Loreley und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Rodungsverbot gemäß § 39 (5) BNatSchG: Es wird auf das gesetzliche Rodungsverbot des § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Baumanpflanzungen: Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausführungsdetails und Pflegehinweise siehe auch Begründung.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Tel. 026 1 / 6675-3000), zu melden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Beginn von baubedingten Erdarbeiten der GDKE Koblenz als zuständige Fachbehörde, mindestens 2 Wochen vorher, anzuzeigen ist. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Müllentsorgung: Für zukünftige Baugrundstücke der mit einem Kreuz / „x“ gekennzeichneten Fläche im Osten des Ordnungsbereichs WA wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung innerhalb der festgesetzten Fläche des Müllsammelplatzes zu platzieren sind.

Für zukünftige zurückliegende Baugrundstücke der mit einem Kreuz / „x“ gekennzeichneten Fläche im Norden des Ordnungsbereichs WA wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung „nach vorne“ an den Rand der Erschließungsstraße zu bringen sind, der problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden kann. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).