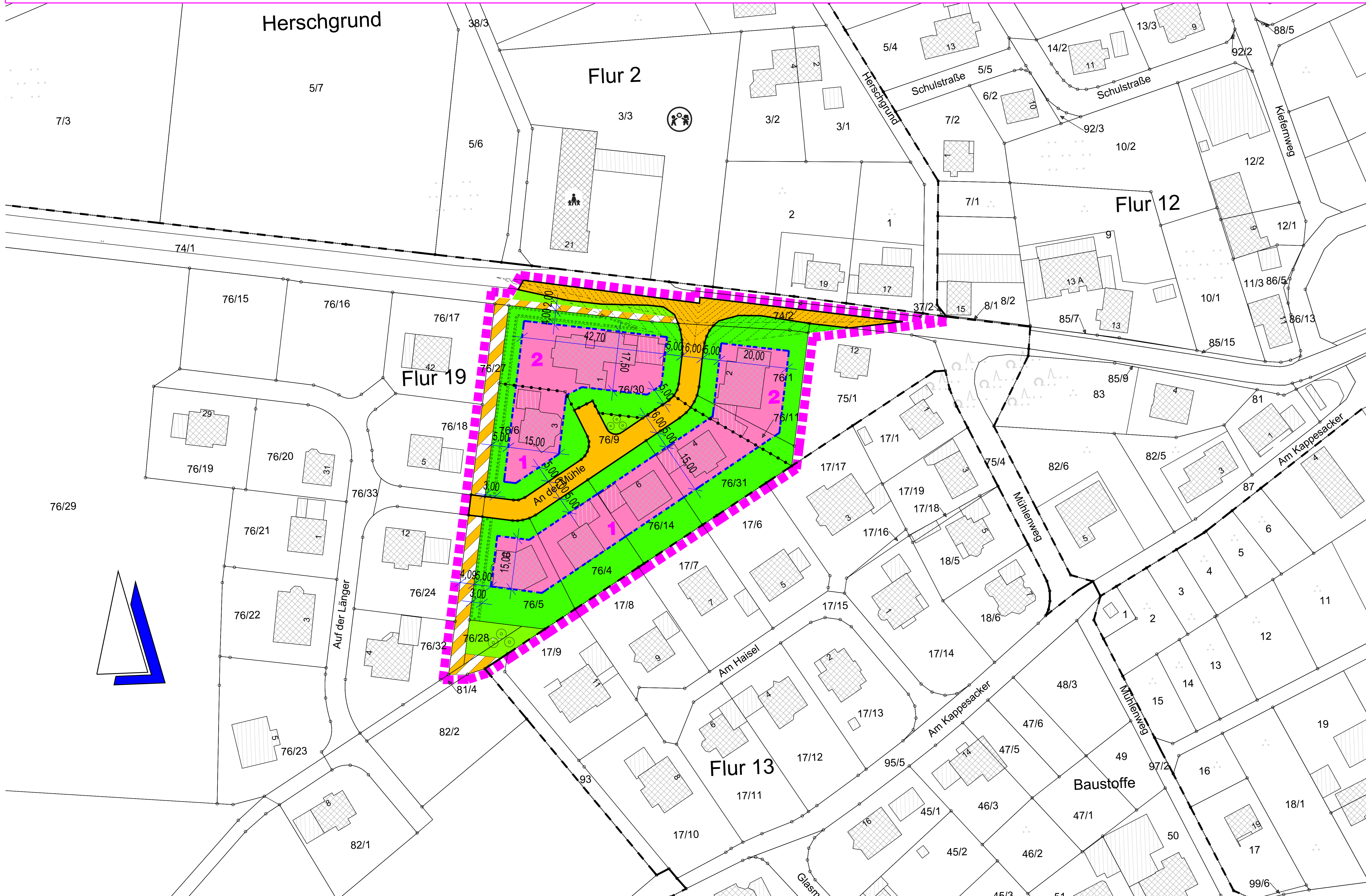


# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "An der Mühle"-Dickenschied



## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- WA= "Allgemeines Wohngebiet" Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- 1** Nummerierung Geltungsbereiche
- 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- ED Einzelhausbebauung & Doppelhaus zulässig
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Erreichung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 15, 20, 28 BauGB)
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen. Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe sind nicht zulässig. Sichtflächen (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - Flurgrenze
- - - - - Baugrenze

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Orts Gemeinderat Dickenschied hat am 13.12.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „An der Mühle“ beschlossen. (Siegel)  
55483 Dickenschied, den  
ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED (Karl-Wilhelm Bender)  
Ortsbürgermeister

**2. BETEILIGUNGSVERFAHREN**  
a) Der erste Entwurf der Änderungsplanung wurde am 21.02.2014 beschlossen, am 16.10.2014 wurden Änderungen dazu beschlossen. (Siegel)  
55483 Dickenschied, den  
ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED (Karl-Wilhelm Bender)  
Ortsbürgermeister

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**  
Die vorliegende Planfassung stellt die vom Orts Gemeinderat Dickenschied beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der die Offanlage der Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll. (Siegel)  
55483 Dickenschied, den  
ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED (Karl-Wilhelm Bender)  
Ortsbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)
7. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 385), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 191)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.12.2008 (GVBl. S. 317)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2009, (GVBl. S. 104)

**Jakoby + Schreiner**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Beratende Ingenieure

Datum	Zeichen
bearbeitet 11.02.2014	TaP
gezeichnet 11.02.2014	TaP
geprüft 11.02.2014	KJ

Orts Gemeinde Dickenschied  
Bäckerweg 6  
55483 Dickenschied  
Tel. 06763/2163

**1. Änderung Bebauungsplan "An der Mühle" Orts Gemeinde Dickenschied**

Blatt Nr.: **1.0**

Plangröße: 1,00 qm  
CAD-Name: (H18EB.dwg)  
Lageplan  
Maßstab: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name

K. Jakoby V. Jakoby

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

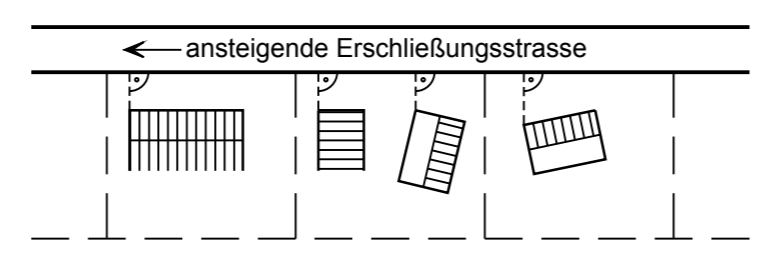
Geltungsbereich 1:		Geltungsbereich 2:	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	II	WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,8	0,4	0,8
Bauweise	Dachneigung	Bauweise	Dachneigung
O	ED	O	ED
	0 - 48°		0 - 48°

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

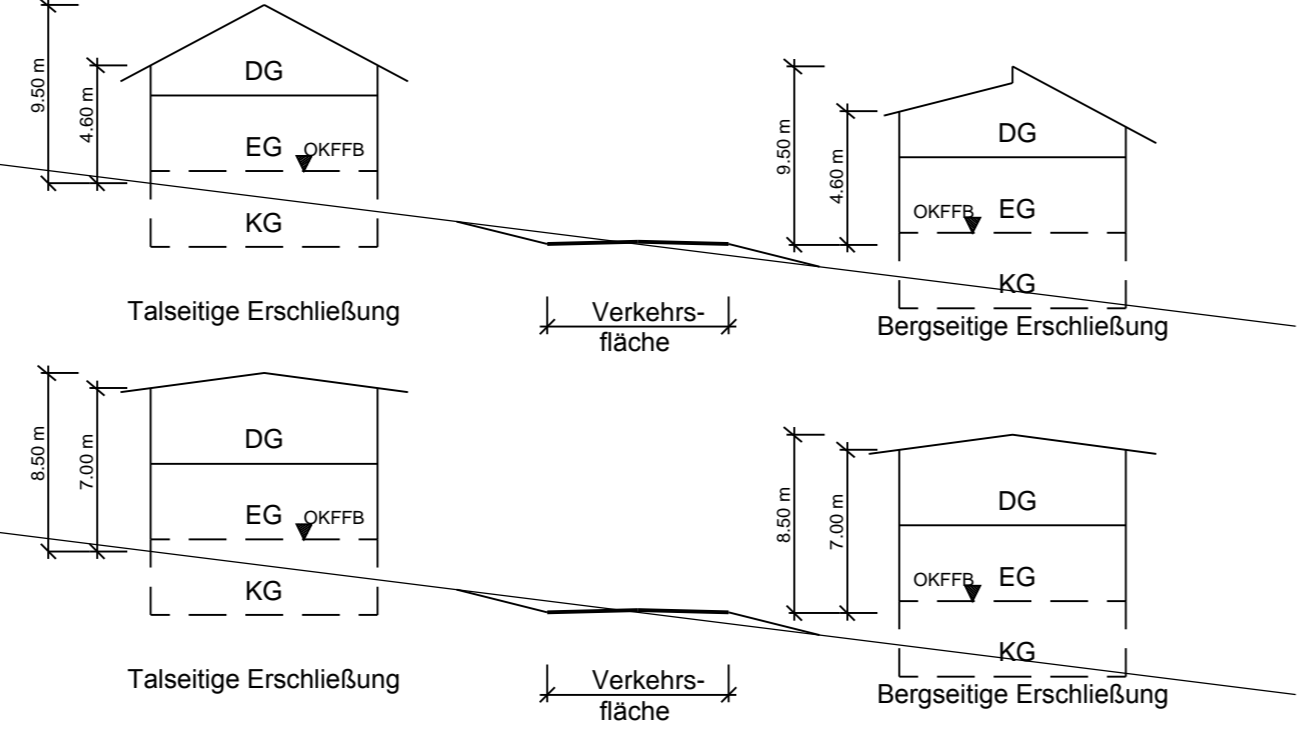
- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**  
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
Ordnungsbereich 1 "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.  
Ordnungsbereich 2 "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**  
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)  
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- 1.3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- 1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cmn umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten.  
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).
- 1.6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN -SICHTFLÄCHEN- (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)**  
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
- 1.7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**  
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:  
• bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig,  
• bei einer Traufhöhe >4,60 m - 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 8,50 m zulässig.  
• Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig  
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:  
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“  
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.  
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Umlandes.  
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut; siehe System-Skizze „Bebauung“
- 1.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)**  
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

## TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



Systemskizze / Bebauung



## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 40° aufweisen.  
Die Erdgeschossertfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.  
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.  
Die Dachneigung darf bei geeigneten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:  
Graue Farbtöne: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antrachtgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).  
Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.
- 2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE**  
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBO u. I. V. m. § 9 (4) BauGB).

## 3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen.  
**Öffentliche Grünflächen:**  
a. Pflanzung, Baum- und Strauchgruppen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
b. Strauchbepflanzungen, Unterpflanzungen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
**Private Grünflächen**  
a. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
b. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
c. Anlage von Krautstreifen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
Die Inhalte der Festsetzungen ergeben sich aus den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung.

## 4. Hinweis

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.