

Ortsgemeinde Dickenschied
1. Änderung Bebauungsplan „An der Mühle“
Textliche Festsetzungen

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. WOHNGBIET" 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. WOHNGBIET" 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 Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO 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. ~~Die Gebäude sind parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen.~~ Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ~~Ausnahme: können eine Gartenlaube oder ein Gartenhäuschen bis 30 cbm umbauten Raumes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.~~ Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm 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. ~~Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.~~

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. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

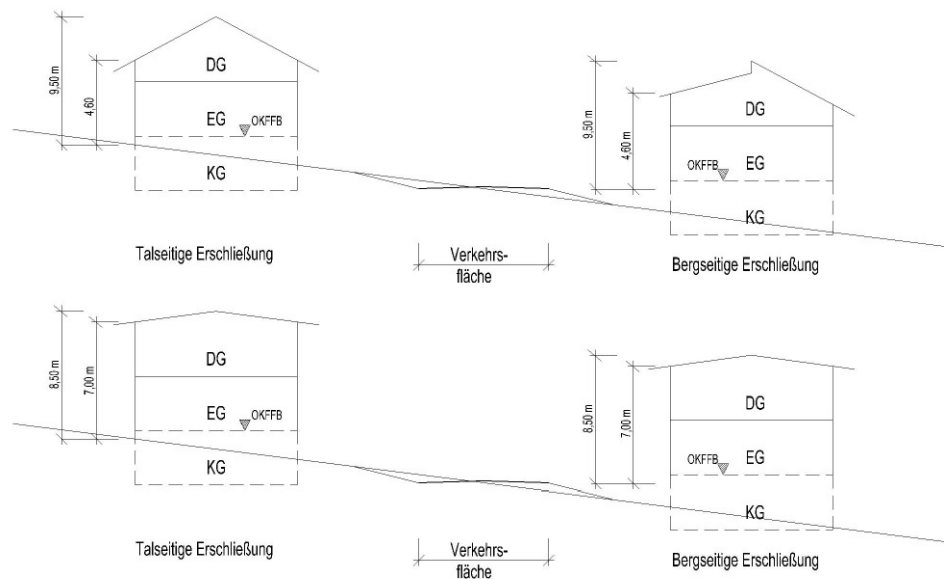
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urlandes

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“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



System – Skizze / „Bebauung“



1.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer (Sattel- oder Walm-dach) mit einer Dachneigung von 27°–48° zulässig. Ein Kniestock bis max. 1,25 m, gemessen von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante Dachhaut, ist erlaubt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebenge-bäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Be-zugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrecht-liche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußbo-den des Erdgeschosses.

~~Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Dacheindeckung darf nur schieferfarben ausgeführt werden. Großflä-chige Elemente sind unzulässig.~~

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dacheindeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechend sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solar-energiegewinnung, unzulässig.

2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i: V: m. § 9 (4) BauGB).

3. GRÜNORDNERISCHE 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 Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz anzuzeigen.~~


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 belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglich mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsbereich 1:

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	○ 	Dachneigung	(0° - 48°)

Ordnungsbereich 2:

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	○ 	Dachneigung	(0° - 48°)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (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. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)