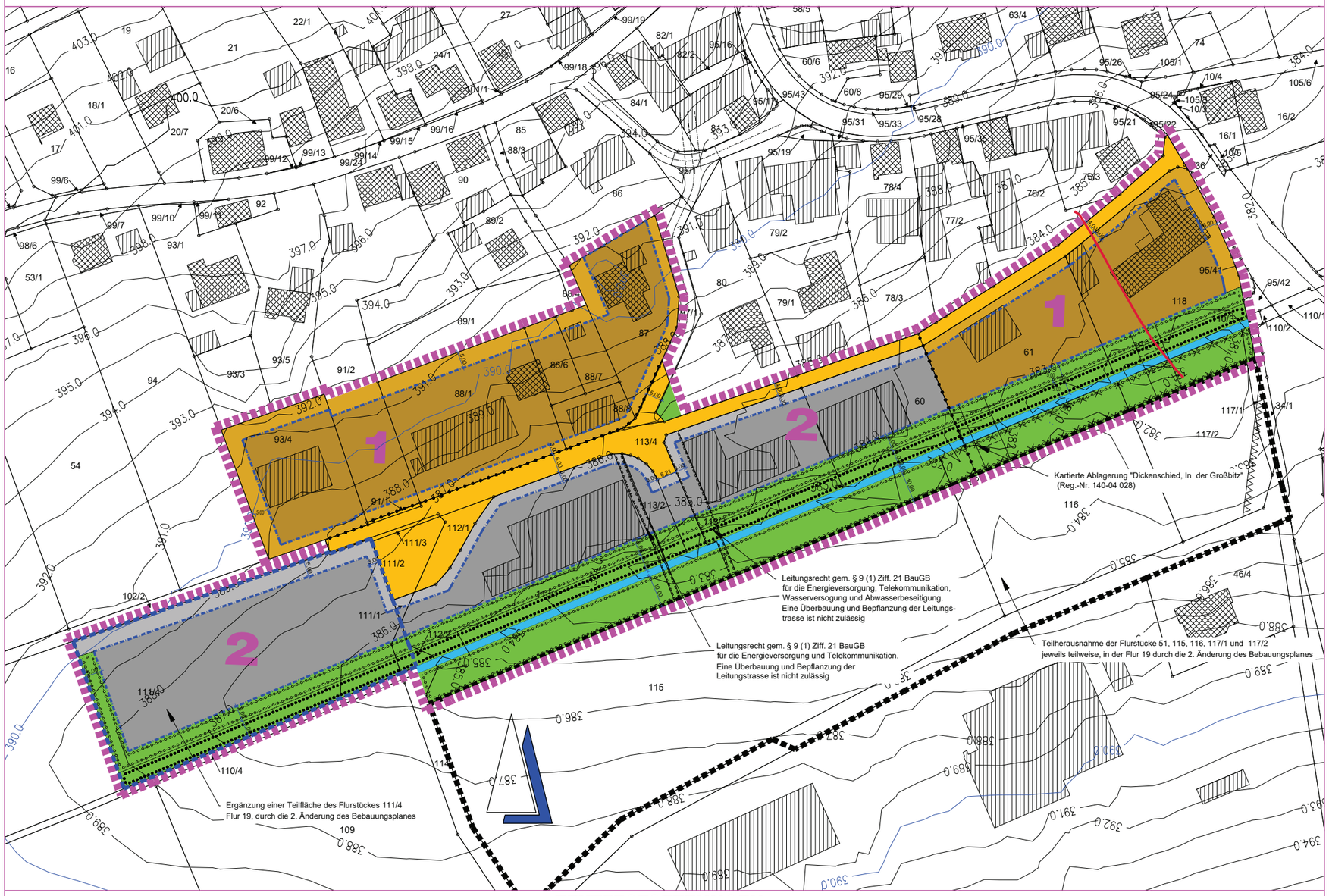
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "In der Großbitz" ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED



TEXTFESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
Ordnungsziffer 1. "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO.
Ordnungsziffer 2. "GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO. Selbstständige Auffüllungen sind bis zur unter 1.6 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE festgesetzten Höhe 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) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
Die Firstrichtung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes freigestellt.

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO).

1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 10,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt.
Bei Flachdächern ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 10,00 m zulässig.
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes. Soweit das Urgelände durch eine selbstständige Auffüllung verändert wurde, wird der unmittelbar an das Gebäude angrenzende höchste Geländepunkt maßgebend.
Oberer Bezugspunkt:
Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand.
Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First.
Ausnahme für die Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge überschritten werden.

1.6 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE (§ 9 (3) Satz 1 BauGB)
Zur Nutzbarmachung der talseits, bzw. am Ende der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke sind Geländemodellierungen durch Auffüllungen erforderlich. Geländemodellierungen sind bis zur maximalen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Bezugshöhe der Straße, bzw. der direkt angrenzenden Wirtschaftswege zulässig. Gewässerseitig sind die Vorgaben des § 31 Landeswassergesetzes, hinsichtlich Bauen am Gewässer zu beachten. Bei Auffüllungen ist der vorhandene Oberboden zu schützen und ausschließlich unbelasteter Boden zu verwenden.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
Entlang der B 421, sind bis zur dargestellten 50 dB(A)-Linie bei der Herstellung von Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen und nachzuweisen. Die Außenwände der Aufenthaltsräume müssen dabei ein bewertetes Schalldämmass Rw >= 50 dB(A) aufweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dächer zulässig:
die maximale Dachneigung beträgt:
bei geneigten Dächern maximal 38°,
Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (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.
Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für im Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nur statthaft, wenn dadurch die maximal zulässige Höhenlage der Baukörper nicht überschritten wird

3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

3.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 86 LBauO)
3.1.1. Pflanzungen zur Einfügung in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie zum Schutz vor Immissionen.
Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit je einer Pflanze/qm aus den Gehölzartlisten I - III zu verwenden. Die bepflanzten Flächen sind dauerhaft zu unter- und zu erhalten.
3.1.2. Pflanzungen auf Baugrundstücken
Mindestens 3/10 der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünfläche anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Auf je 100 qm der als Grünflächen angelegten Flächen ist mindestens 1 Baum der Gehölzartenliste I in der Mindeststärke 3 x. v. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Gehölzarteniste III zu bepflanzen.
3.1.3. Bepflanzung von Parkplätzen auf bebauten Grundstücken
Für je 4 KFZ - Stellplätze ist innerhalb dieser Stellplätze mind. 1 Baum der Gehölzarteniste I in der Stärke3 x. v. 14-16cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.1.4. Im Bereich der, in der Planurkunde dargestellten, Leitungsrechte für die Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

3.2. Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
3.2.1. Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände und sonstigen Vegetationsflächen sind vor Baubeginn gemäß DIN 18 920 gegen Beeinträchtigungen jeder Art zu sichern.
3.2.2. Die vorhandene Vegetation ist auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und anderen Pflanzen dauerhaft zu unter- und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch Strauch- und Baumarten gemäß den Gehölzartenlisten I - III zu ersetzen.
Die Pflanzungen gem. Ziff. 3.1 sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen. Die Pflanzungen gemäß Ziff. 3.2 sind in der ersten Pflanzperiode der Fertigstellung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Bauwerke auszuführen.

3.3. Gehölzartenlisten

I. Bäume 1. Ordnung
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata)
Traubeneiche ((Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)

II. Bäume 2. Ordnung
Feldahorn (Acer camprestre)
Schwarzerle (Alnus clutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weichselkirsche (Prunus mahaleb)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Salweide (Salix caprea)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

III. Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Cornus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Rainweide (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hirschholunder (Sambucus racemosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

4.0 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 belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Ordnungsziffer 1 MI = MISCHGEBIET — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Ordnungsziffer 2 GE = GEWERBEGEBIET

II Vollgeschosse
0,4 - 0,8 Grundflächenzahl GRZ
(0,8) - (1,0) Geschoßflächenzahl GFZ
— Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Geh- oder Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Altablagerungen, Umgrenzung von Flächen mit kartierten Altablagerungen — (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.
— Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20, 25 BauGB)

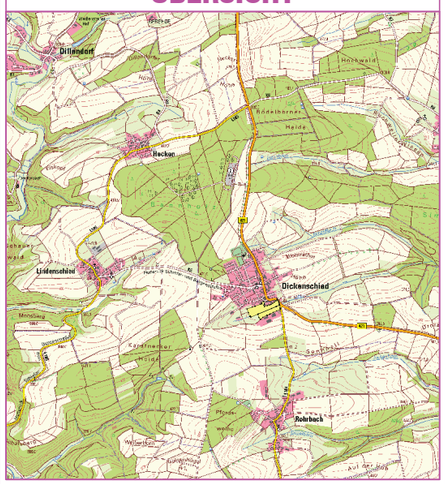
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — (§ 9 (7) BauGB)
Grenze unterschiedlicher Nutzung — (§ 16 (5) BauNVO)
Teilherausnahme der Flurstücke 115, 116, 117/1 und 117/2 Flur 19 durch 2. Änderung des Bebauungsplanes
Teilergänzung des Flurstückes 111/4 Flur 19 durch 2. Änderung des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

bestehende Grundstücksgrenzen
empfohlene Grundstücksgrenzen
Flurgrenze
Baugrenze
Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB für die Energieversorgung, Telekommunikation, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Isophone 50 dB (A) - Nachtwert Mischgebiet

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Ordnungsziffer 1:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl	**Geschossflächenzahl**
0,4	(0,8)
Bauweise	**Dachneigung:**
O ED	0° - 38° FH: max. 13,00 m TH: max. 10,00 m

Ordnungsziffer 2:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GE	II
Grundflächenzahl	**Geschossflächenzahl**
0,8	(1,0)
Bauweise	**Dachneigung:**
abweichend	0° - 38° FH: max. 13,00 m TH: max. 10,00 m

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat Dickenschied hat am 18.09.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Großbitz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2017 öffentlich bekannt gemacht. (Siegel)

55483 Dickenschied, den
ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED
.....
(Volker Bender-Prass)
Ortsbürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die vorliegende Planfassung stellt die vom Ortsgemeinderat Dickenschied beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der die 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
.....
(Volker Bender-Prass)
Ortsbürgermeister

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
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, 1510), 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 der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
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, 64)
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
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 § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127, 157)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
Simmerner Straße 18, 55481 Kirchberg, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	16.03.2020	KJ
gezeichnet	15.09.2015	KJ
geprüft	16.03.2020	KJ

Ortsgemeinde Dickenschied
Backesweg 6
55483 Dickenschied
Tel. 06763/2163

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "In der Großbitz"
Gemarkung Dickenschied

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (JS4BEB-3.dwg)
Lageplan
Maßstab: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
05.06.2020	KJ	KJ	KJ		Änderungen nach dem 1. Beteiligungsverfahren	

Entwurf
08. Juni 2020

.....
K. Jakoby