

---

---

**Ortsgemeinde 55 487 Dill**

Verbandsgemeinde Kirchberg

Rhein – Hunsrück - Kreis

---

---

## **Textfestsetzungen**

zur

2. Änderung und Erweiterung des

**Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“**

Aufgestellt: Juni 2006

---

---

**Dipl. – Ing. (FH)**

Tel.: 0 67 63 / 36 57

Zur Burg 2

**Gundolf Kurz**

E-Mail: [g\\_kurz@gmx.de](mailto:g_kurz@gmx.de)

55 487 Dill

---

---

## Textfestsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannten Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die in § 4 (3) BauNVO unter der Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird mit zwei (**Z = II**) als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 1 und 2 LBauO handelt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,3** festgesetzt.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** beträgt **0,6** als Höchstmaß. Hierbei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, einschließlich ihrer Umfassungswände, entsprechend § 20 (3) Satz 2 BauNVO mitzurechnen.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die **allgemeine Traufhöhe** (= Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf maximal **4,00 m** festgesetzt, dies gilt nicht für Vorbauten, Zwerchhäuser und Türme.

Die **talseitige Traufhöhe** (= Maß zwischen höchstem angrenzenden natürlichen Gelände und Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf maximal **7,50 m** festgesetzt, dies gilt nicht für Vorbauten, Zwerchhäuser und Türme.

Ausgenommen von den Festlegungen der talseitigen Traufhöhe sind die in der Planzeichnung bezeichneten Grundstücke 13 und 14, die Festlegung der allgemeinen Traufhöhe behält für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

#### 4. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind **nur Einzelhäuser**.

#### 5. **Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; dies gilt auch für Nebengebäude i.S.v. § 14 BauNVO, wobei pro Grundstück ein solches Nebengebäude bis zu einer Größe von 50 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), allgemein zugelassen wird.

#### 6. **Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)**

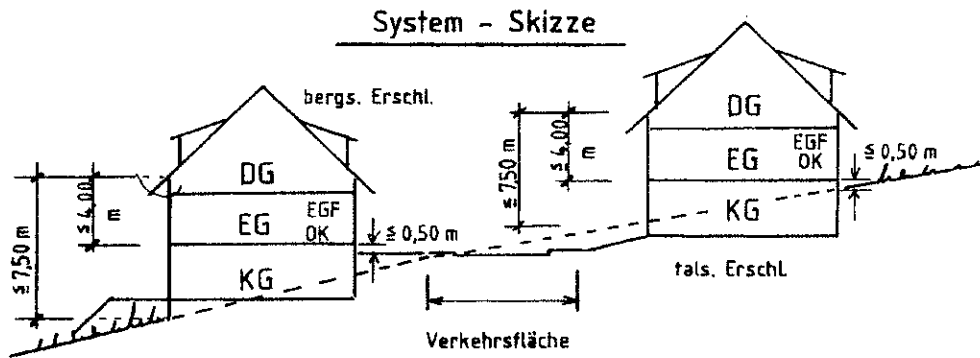
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung, sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit, nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante, in der Mitte des Baukörpers gemessen (siehe Lageskizze), hinausragen.

Ausgenommen sind die Grundstücke 13 u. 14, für diese Grundstücke wird festgelegt.

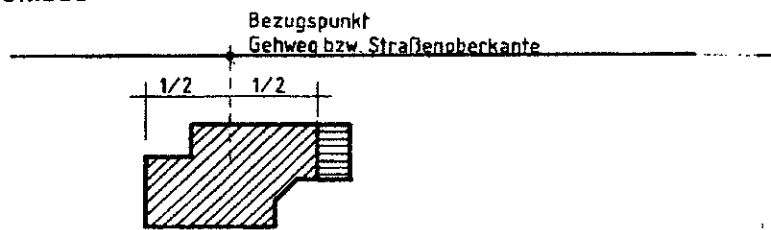
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei den **Grundstücken 13 und 14** nicht mehr als 0,75 m über Gehweg- bzw. Straßenoberkante am tiefstgelegenen Grenzpunkt des Grundstückes zur Erschließungsstraße hin, hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstes bergseitig angrenzendes natürliches Gelände, an der höchstgelegenen Gebäudeecke, hinausragen.

Eckgrundstücke gelten als Grundstücke mit talseitiger Erschließung.



**Lageskizze**



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

### **2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachform**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach mit Ausnahme von einschenkligen Pultdächern zulässig. Für Garagen § 12 (1) BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

#### **Dachneigung und Dachaufbauten**

Dachneigung bei geneigten Dächern mit Kniestock 35° bis 45°, bei Gebäuden ohne Kniestock 20° bis 45°.

Dachaufbauten sind bis zu einer Einzelbreite von 4,00 m, Zwerchhäuser bis zu 5,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf maximal 2/3 der Trauflänge betragen. Von den Giebelwänden, bzw. Gradsparren ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Neigung der Gaubendächer darf 20° nicht unterschreiten.

Die Dächer von Wintergärten dürfen eine Neigung von 5° nicht unterschreiten.

#### **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur schieferfarbig (RAL-Farben 7015, 7016, 7021, 7024, 8019, 8022) ausgeführt werden. Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Dill vorhandene Eindeckung (Natur- und Kunstschiefer, Pfannen und Betondachsteine, Bitumenschindel und Blecheindeckungen) anzupassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, bis zu 25 % der Gesamtdachfläche des Gebäudes, sind auf der Dachoberfläche zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Dächer von Wintergärten.

### **3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig; empfohlen werden offen wirkende Zäune oder lebende Hecken.

### **4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Der entsprechend festgesetzte Wirtschaftsweg ist als Saumbiotop zwischen randlicher Eingrünung und Acker maximal 2 x jährlich zu mähen.

#### **2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

##### **Hausbäume**

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung mindestens ein standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

##### **Randliche Eingrünung**

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen des Ordnungsbereichs A sind je laufende 10 m mindestens 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher zu pflanzen. Die Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) ist zu berücksichtigen.

#### **3. Pflanzungen auf öffentlichen Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

##### **Grünanlagen**

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen des Ordnungsbereichs B ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum und 5 Laubsträucher zu pflanzen. Bei der Artenwahl der Laubbäume ist die entsprechende Liste im Anhang zu berücksichtigen.

##### **Feldgehölze**

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen des Ordnungsbereichs C ist jeweils ein Feldgehölz zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> sind 3 Laubbäume und 25 Laubsträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung zu berücksichtigen.

#### **4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist der Pflanzenbewuchs zu erhalten soweit dies gefahrlos möglich ist. Wenn Bäume entfernt werden müssen, so sind auf den frei werdenden Flächen Sträucher und Bäume entsprechend der im Anhang enthaltenen Artenliste nachzupflanzen und zwar je 100 m<sup>2</sup> 3 Laubbäume und 25 Sträucher.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Teilgeltungsbereich 2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die die Teilfläche durchlaufenden Drainagestränge sind zu durchtrennen und die Ausläufe in den Sohrbach zu verschließen, damit eine teilweise Wiedervernässung der Fläche erfolgt.

An zwei geeigneten Stellen sind flache Mulden auszuheben, die einen altarmartigen Charakter haben sollen. Die anfallenden Massen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

In einem Abstand von 10 bis 15 m wird eine zweizeilige bachbegleitende Bepflanzung aus Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) hergestellt.

Der Gehölzbestand entlang der Römerstraße ist durch Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen, so dass mindestens im Durchschnitt je 75 m<sup>2</sup> eine Pflanzdichte von 1 Baum und 12 Sträuchern entsteht. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung zu berücksichtigen.

Zur weiteren Gliederung der Landschaft ist in einem Abstand von 15 m entlang des Wirtschaftsweges Nr. 92 eine Baumreihe, aus der Artenliste im Anhang der Begründung, anzulegen.

## 6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß (§ 9 (1 a) BauGB)

### *I. Bauabschnitt*

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme des Ordnungsbereichs C (südöstliche Fläche) sind zu 2/5 der Erschließungsstraße zuzuordnen. Die Kosten der Maßnahmen der restlichen Fläche des Ordnungsbereichs C (südöstliche Fläche), der Flächen des Ordnungsbereichs B sowie der externen Ausgleichsmaßnahme zu 5/11 sind den Baugrundstücken des Erweiterungsteils gemäß ihrer Eingriffgewichtung zuzuordnen, dabei ist die randliche Eingrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den privaten Baugrundstücken entsprechend zu berücksichtigen.

### *II. Bauabschnitt*

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme des Ordnungsbereichs C (nordwestliche Fläche) und die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme zu 1/22 sind der Erschließungsstraße zuzuordnen. Die Hälfte der Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme sind den Baugrundstücken des Erweiterungsteils gemäß ihrer Eingriffgewichtung zuzuordnen, dabei ist die randliche Eingrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den privaten Baugrundstücken entsprechend zu berücksichtigen.



## IV. Hinweise

### 1. Wasserwirtschaftliche Vorstellungen

#### 1.1 Verringerung der Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 2 Absatz 2 Landeswassergesetz (LWG) und § 10 (4) der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland – Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

#### 1.2 Wiederverwendung von Niederschlagswasser

Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in offenen Teichen, Zisternen und Regentonnen gespeichert werden.

Für die Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt ist ein Antrag auf Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei den Verbandsgemeinden zu stellen und ein zusätzlicher Schmutzwassermesser einzubauen.

#### 1.3 Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagspitzenabflusses

Zur Kompensation der versiegelten Flächen soll auf jedem Grundstück ein Retentionsraum (Regenrückhaltevolumen) gemäß nachfolgend festgelegter Mindestgröße geschaffen und unterhalten werden.

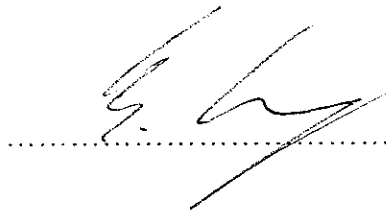
- Grundstückgröße bis 800 m <sup>2</sup>	----	2,000 m <sup>3</sup> Volumen
- Grundstückgröße bis 1 200 m <sup>2</sup>	----	2,500 m <sup>3</sup> Volumen
- Grundstückgröße über 1 200 m <sup>2</sup>	----	3,000 m <sup>3</sup> Volumen

Der Entleerungsabfluss des Retentionsraumes ist auf maximal 1,00 l/s zu begrenzen.

## 2. Denkmalschutz und -pflege

Zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland – Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579 400.

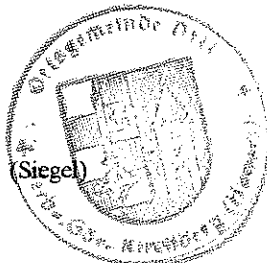
Erarbeitet: Dipl. – Ing. (FH) Gundolf Kurz  
Zur Burg 2, 55 487 Dill  
Juni 2006

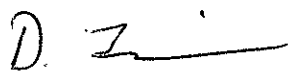


Gundolf Kurz  
Dipl.-Ing. (FH)  
Zur Burg 2  
55487 Dill  
Telefon 06763/3657

### Ausfertigung

55487 Dill, den 10. 07. 2006  
ORTSGEMEINDE DILL



  
\_\_\_\_\_  
(Heidecker)  
Ortsbürgermeister