HINWEISE

Nutzung des Oberflächenwassers
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen
Bei Eingriffen in den 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 sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz
Bekanntgabe des Erdbaubeginns
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG RLP).

Kulturdenkmal
Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Büchenbeurener Straße 11". Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 (1) S. 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 (1) S. 4 DSchG.

Gemäß § 9 (6) BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung. Es erfolgt der Verweis auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 (1) S. 3 DSchG.

In der Planzeichnung ist das in Rede stehende Gebäude als Denkmal gekennzeichnet und das dazugehörige Grundstück als Baufläche ausgewiesen. Das Gebäude wird somit bauplanungsrechtlich erhalten. Eine Verschlechterung des Ist-Zustandes erfolgt durch diese Planung nicht. Dem Denkmalschutz wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Blendbeeinträchtigung durch Photovoltaik- oder Solaranlagen
Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dachflächen ist seitens der Bauherrenschaft in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn gemäß § 12 (2) des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).

Innerhalb dieses Bereiches darf die für die Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Bauwerke, für welche die landesrechtlichen Bestimmungen die Einholung einer Baugenehmigung nicht vorsehen (z.B. Kräne), bedürfen zur Errichtung der Genehmigung der Luftfahrtbehörde.

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **"Dörfliches Wohngebiet" (MDW) mit drei Ordnungsbereichen MDW I, MDW II und MDW III** gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO
Im Dörflichen Wohngebiet sind folgende Nutzungen **zulässig**:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 5a (3) Nr. 1 BauNVO sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ausnahmsweise zulässig.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO
Die gemäß § 5a (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans.

Die gemäß § 5a (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans.

Im Dörflichen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe **nicht zulässig**.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

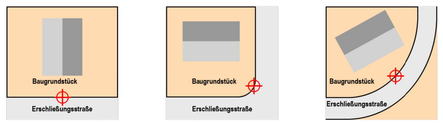
In den Ordnungsbereichen werden
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- sowie die Höhe baulicher Anlagen als Traufhöhe in Metern als Höchstmaß

wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich	GRZ	GFZ	Zahl d. Vollgeschosse	Traufhöhe in Meter	Firsthöhe in Meter
MDW I	0,4	0,8	II	8,0	12,00
MDW II	0,3	0,6	II	8,0	12,00
MDW III	0,4	0,8	II	7,0	10,00

Gemäß § 19 (4) S. 2 BauNVO darf im Ordnungsbereich MDW I die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,8 überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt die grundstücksseitige Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Büchenbeurener Straße, Hauptstraße) in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

Oberer Bezugspunkt:
Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächten oder Schornsteinen maßgebend. Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen MDW I und MDW II wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, ansonsten gilt die offene Bauweise.

Im Ordnungsbereich MDW III wird die offene Bauweise **(o)** festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Überirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger entsprechend der Planurkunde festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

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

Die Fassaden sind in ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Holz, Putz oder Stein auszuführen. Verkleidungen mit Schiefer, Metall, Faserzementplatten und Keramische Platten sind zulässig. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig.

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

(1) Dachform und Dachneigung
Es ist nur das geneigte Dach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und versetztes Pultdach zulässig mit einer Dachneigung von 15° bis 40°. Wintergärten als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 30 m² sind mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig; die Gesamtfläche der abweichenden Dachneigungen darf 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten; Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind ebenfalls mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig. Dachterrassen bis zu einer Größe von 30 m² sind zulässig; sie dürfen maximal 1/10 der Grundfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen.

(2) Dacheindeckung
Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun; RAL-Farben 5004, 5026, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Lautzenhausen vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen. Zusätzlich sind Metalleindeckungen, wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen zulässig. Für Wintergärten als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 30 m² sind auch Glasdächer zulässig.

(3) Dachaufbauten
Einzelne Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudewand in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen müssen sich nach Umfang und Größe den Gebäuden, an denen sie angebracht sind, unterordnen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder wie z.B. Portale, Fenster mit Fassungen und Gewände, Gesimse und Friese etc. oder die Fassadengliederung nicht verdecken und überschneiden.

TEXTFESTSETZUNGEN

(2) Die Größe der Werbeanlagen darf im Dörflichen Wohngebiet maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Im Dörflichen Wohngebiet sind Werbeanlagen bei flacher Wandmontage bis zu einer Höhe von höchstens 0,6 m zulässig. Die Tiefe der Werbeanlagen darf im gesamten Plangebiet maximal 0,25 m betragen. Auskragende Werbeanlagen sind bis zu einer Breite von maximal 1,00 m, einer Höhe im Dörflichen Wohngebiet von maximal 0,60 m und einer Tiefe von maximal 0,25 m im gesamten Plangebiet zulässig. Im Dörflichen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen an bis zu zwei Fassaden eines Gebäudes angebracht werden. Sie sind an maximal zwei Gebäuden pro Grundstück zulässig.

(3) Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur unterhalb der niedrigsten tatsächlich vorhandenen oder geplanten Traufhöhe der Gebäude bzw. geplanten Gebäuden, an denen sie tatsächlich befestigt werden, angebracht werden. Werbeanlagen auf Dachflächen sind, ebenso wie über dem First und auf Dachflächen aufgeständerte Werbeanlagen, nicht zulässig. Werbeanlage auf Dachflächen unterhalb der niedrigsten tatsächlichen Traufhöhe sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

(4) Sonstige (freistehende) Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zu den jeweiligen Einrichtungen errichtet werden und eine Höhe von 2,50 m über vorhandener Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Größe von freistehenden Werbeanlagen mit einer einseitigen Werbefläche darf in der Summe pro Grundstück maximal 5 m² umfassen. Die Größe von freistehenden Werbeanlagen mit mehrseitigen Werbeflächen darf in der Summe pro Grundstück maximal 10 m² umfassen.

(5) Fahnenmasten für Werbung sind im Dörflichen Wohngebiet bis zu einer Gesamthöhe von 7,50 m über dem Boden zulässig. Die Größe einzelner Fahnen darf maximal 5m² betragen, wobei die Flächen der Vorder- und Rückseite nicht zusammengezählt werden. Es sind maximal 3 Fahnenmasten pro Grundstück zulässig. Werbemasten mit Leuchtreklame dürfen im Dörflichen Wohngebiet ebenso eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten. Die Größe einzelner Werbeflächen der Werbemasten darf maximal 2 m² betragen, wobei die Flächen der Vorder- und Rückseite nicht zusammengezählt werden. Es ist maximal ein Werbemast pro Grundstück zulässig.

4. Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 1 und 3 LBauO)

(1) Stellplatzflächen ab 5 Stellplätzen in Vorgärten und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer höchstens 1,20 m hohen Bepflanzung zur Straße hin abzuschirmen.

(2) Größere Parkflächen (ab 5 Stellplätzen) sind durch Bäume 1. oder 2. Größenordnung mit einem Baum je 4 Stellplätze zu gliedern.

(3) Bei der Schaffung von Stellplätzen oder Garagen an öffentlichen Straßen dürfen öffentliche Stellplätze nicht verloren gehen.

(4) Ab 5 Stellplätzen bzw. Garagen ist vom Bauherrn eine gebündelte Ein- bzw. Ausfahrt zu erstellen.

(5) Garagen dürfen nur mit Satteldach, Pultdach oder begrüntem Flachdach errichtet werden; Freistehende Garagen dürfen nur mit Satteldach errichtet werden; Wellblechgaragen sind unzulässig. Die Festsetzung II.2 Nr. 2 gilt mit Ausnahme des letzten Satzes auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

(6) Für Abweichungen von diesen Satzungsbestimmungen gilt § 88 (7) in Verbindung mit § 69 LBauO.

5. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

6. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind auf den an die Erschließungsstraßen angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune mit senkrechter Gliederung oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu 0,50 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßenniveau (Gradiente).

An allen anderen Grundstücksseiten gilt für die Höhe der Einfriedung die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPlG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413.
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550).

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
MDW — Dörfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
z.B. 0,8 — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse
FH — maximal zulässige Firsthöhe
TH — maximal zulässige Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Wiwe — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

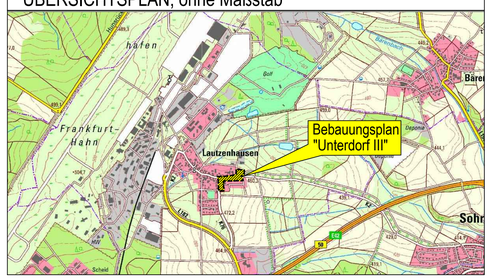
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

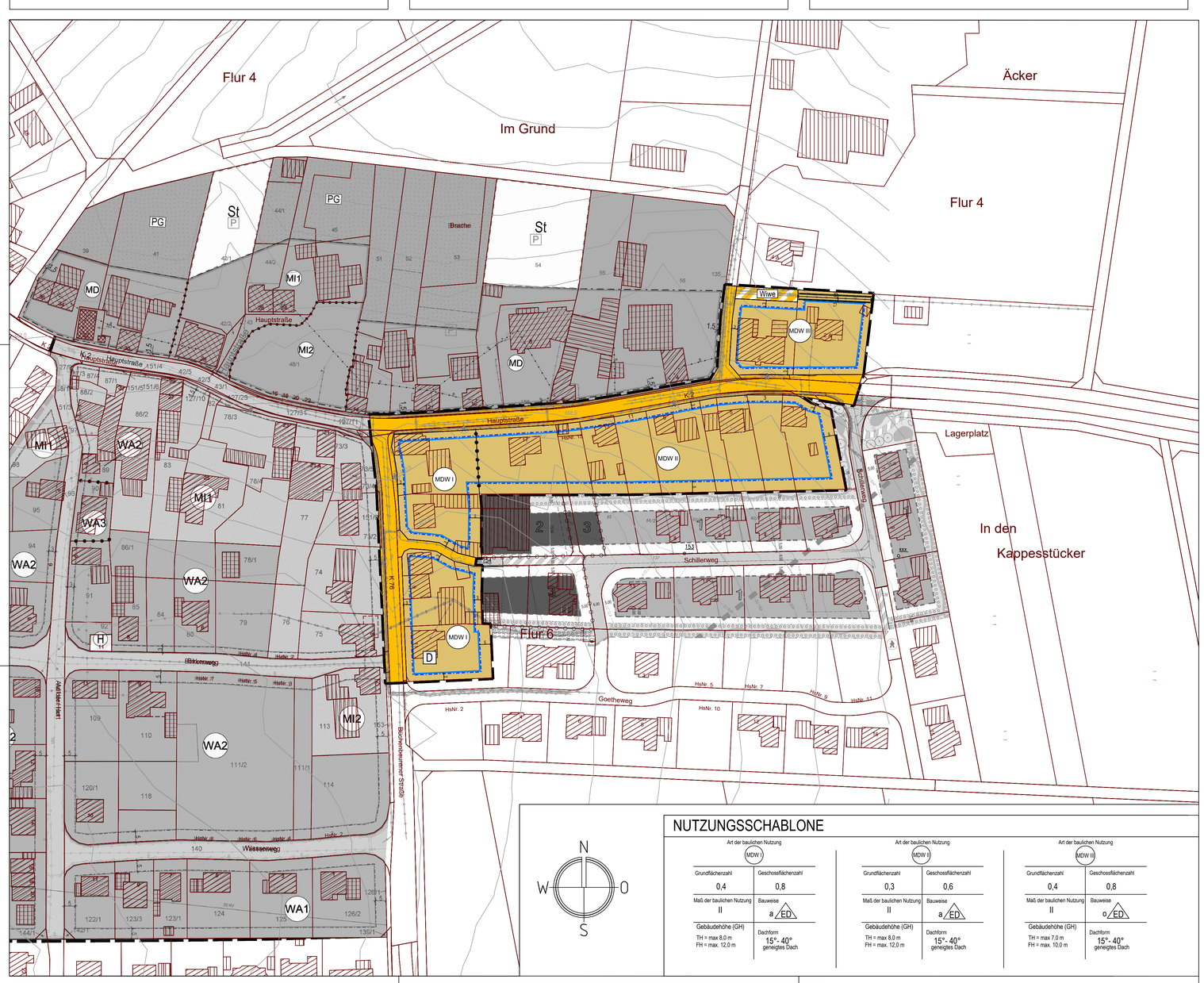
Sonstige Planzeichen
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des jeweiligen Versorgers
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
Katasterlinie, -punkt
72/2 — Flurstücksnummer
475,0 — Höhenlinie

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)
K — Kabel Deutschland
T — Telekomleitung
S — Stromleitung, oberirdisch
S — Stromleitung
SW — Schmutzwasserkanal
MW — Mischwasserkanal
RW — Regenwasserkanal
W — Wasserleitung

ÜBERSICHTSPLAN, ohne Maßstab





NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung MDW I	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,8
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
II	a / ED
Gebäudehöhe (GH)	Dachform
TH = max 8,0 m FH = max. 12,0 m	15°- 40° geneigtes Dach

Art der baulichen Nutzung MDW II	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,6
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
II	a / ED
Gebäudehöhe (GH)	Dachform
TH = max 8,0 m FH = max. 12,0 m	15°- 40° geneigtes Dach

Art der baulichen Nutzung MDW III	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,8
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
II	o / ED
Gebäudehöhe (GH)	Dachform
TH = max 7,0 m FH = max. 10,0 m	15°- 40° geneigtes Dach

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lautzenhausen hat am 20.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unterdorf III" gefasst.

55483 Lautzenhausen, den _____ gez.:_____
Ortsgemeinde Lautzenhausen (Siegel) (Corina Velten) Ortsbürgermeisterin

2 Beteiligungsverfahren
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Unterdorf III" wurde am 20.04.2022 vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lautzenhausen gebilligt. Für die Planung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB festgelegt.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 11.08.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2022 mit einer Frist bis zum 19.09.2022.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss vom 17.05.2023.

55483 Lautzenhausen, den _____ gez.:_____
Ortsgemeinde Lautzenhausen (Siegel) Corina Velten Ortsbürgermeisterin

3 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplanes „Unterdorf III" wurde am _____ gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55483 Lautzenhausen, den _____ gez.:_____
Ortsgemeinde Lautzenhausen (Siegel) Corina Velten Ortsbürgermeisterin

4 Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterdorf III" mit dem Willen der Ortsgemeinde Lautzenhausen übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55483 Lautzenhausen, den _____ gez.:_____
Ortsgemeinde Lautzenhausen (Siegel) Corina Velten Ortsbürgermeisterin

5 Bekanntmachung, Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes „Unterdorf III" als Satzung ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Unterdorf III" am _____ in Kraft getreten.

55483 Lautzenhausen, den _____ gez.: _____
Ortsgemeinde Lautzenhausen (Siegel) Corina Velten Ortsbürgermeisterin

HINWEISE

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Kirchberg 05.01.2016.
Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 26.04.2016

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver-und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Lärmschutz
Hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen vor Fluglärm sind die bewerteten Bauschalldämmmaße der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV) einzuhalten.

BP2023	Datum	Name	Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Maßstab: 1 : 1.000
bearb.	September 2023	Behrami		
gez.	September 2023	Strate		
gepr.	September 2023	Behrami		

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Ortsgemeinde Lautzenhausen Verbandsgemeinde Kirchberg

Bebauungsplan "Unterdorf III"

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Lautzenhausen, Boppard-Buchholz, Juli 2020