

# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "KUPFERHAUS" STADT DIERDORF VERBANDSGEMEINDE DIERDORF

STAND: Schlussfassung gemäß § 10 BauGB

MASSSTAB: 1:500    FORMAT: 1,40x0,90=1,08m<sup>2</sup>    PROJ.-NR.: 12 506    DATUM: 27.04.2022

BEARBEITUNG:

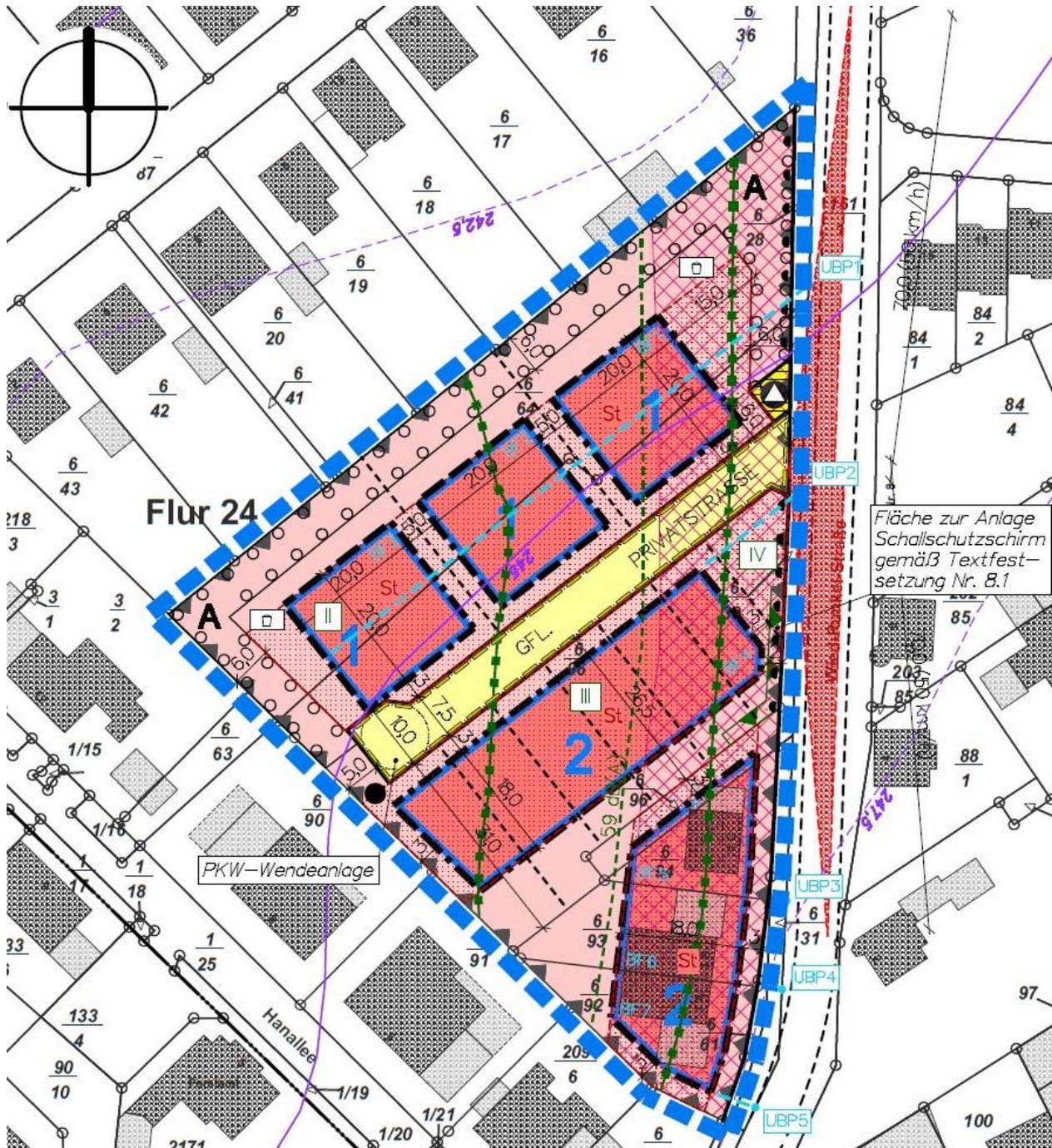
**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



86285 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02808/9836-0  
TELEFAX 02808/9836-30  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

M. 1:1.000



## NUTZUNGSSCHABLONEN

**1**

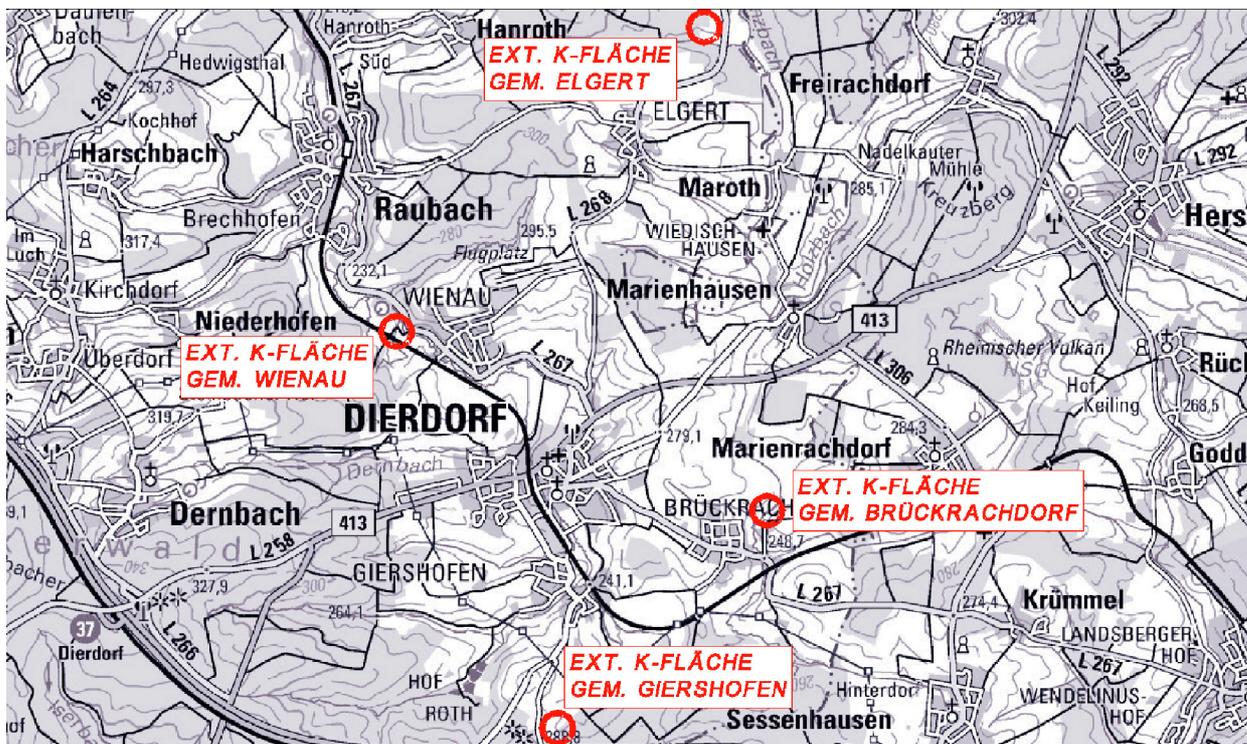
ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGEN
<b>WA</b>	siehe Textfestsetzung
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>0,4</b>	<b>1,0</b>
BAUWEISE	DACHFORM
a 	Dachneigung bis 40°

**2**

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGEN
<b>WA</b>	siehe Textfestsetzung
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
BAUWEISE	DACHFORM
o 	Dachneigung bis 40°

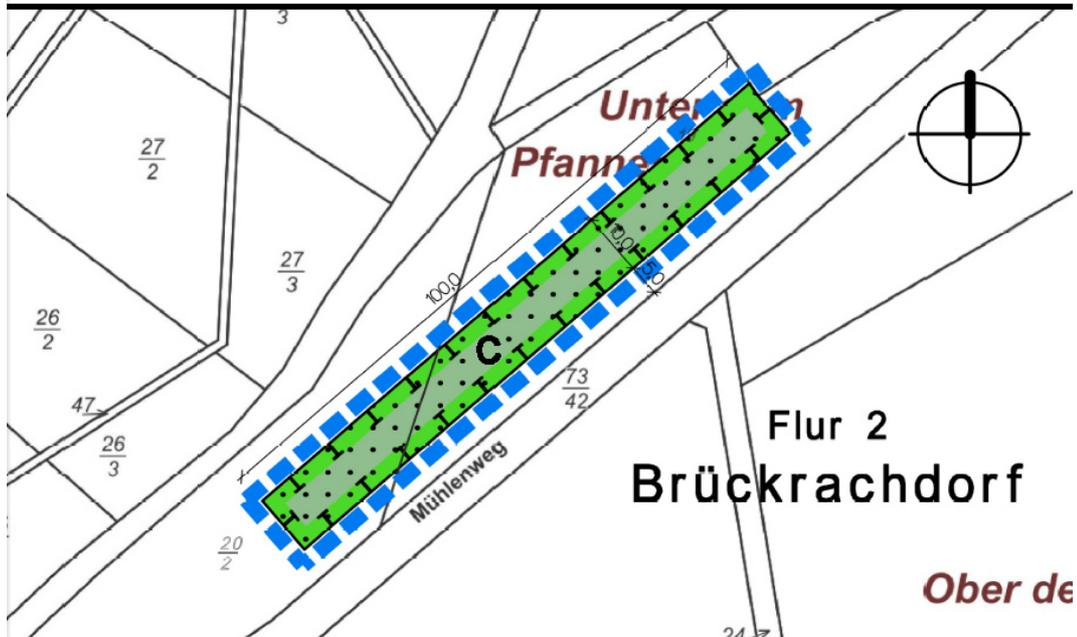
## EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN

### ÜBERSICHT

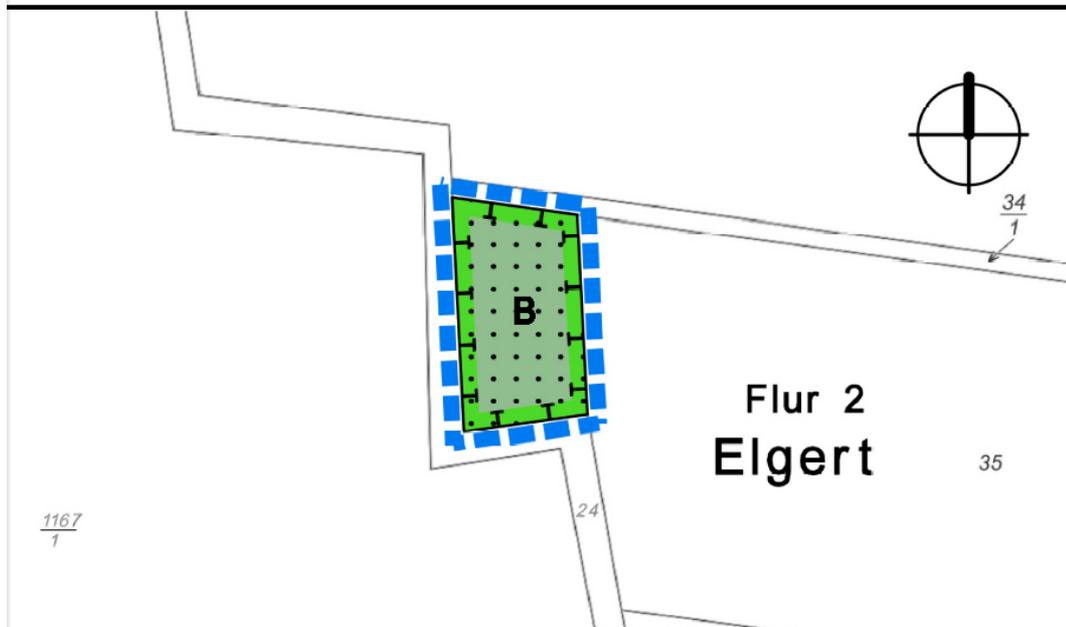


## EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN

GEMARKUNG BRÜCKRACHDORF - FLUR 2  
PARZELLEN 19 tlw. / 20/2 tlw. - ca. 1.000 m<sup>2</sup> - M. 1:1.000

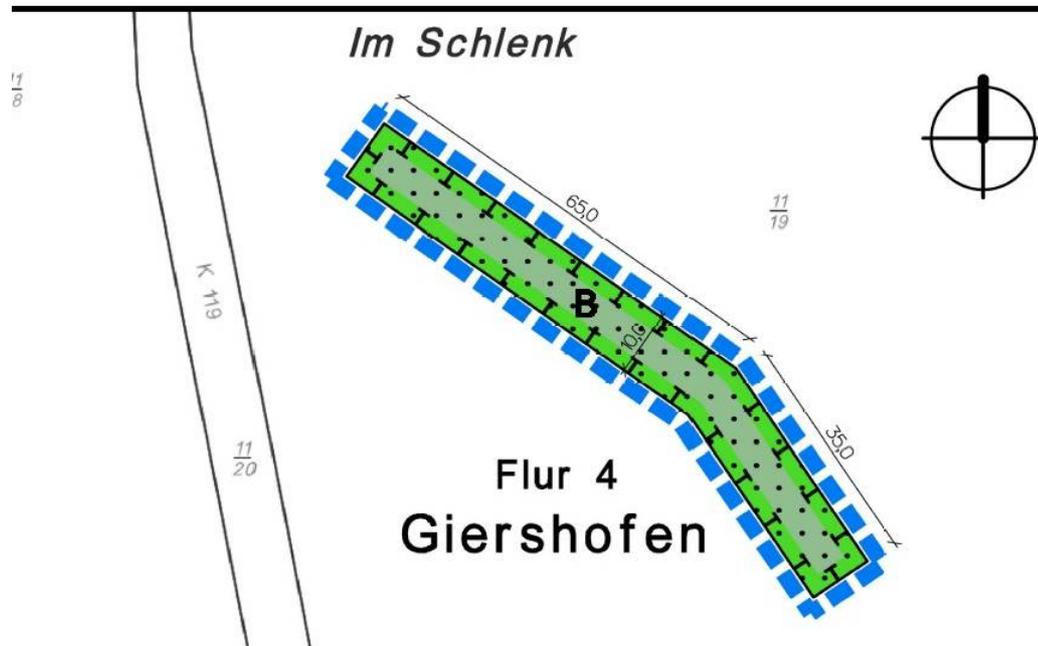


GEMARKUNG ELGERT - FLUR 2 - PARZELLE 35 tlw.  
ca. 650 m<sup>2</sup> - M. 1:1.000

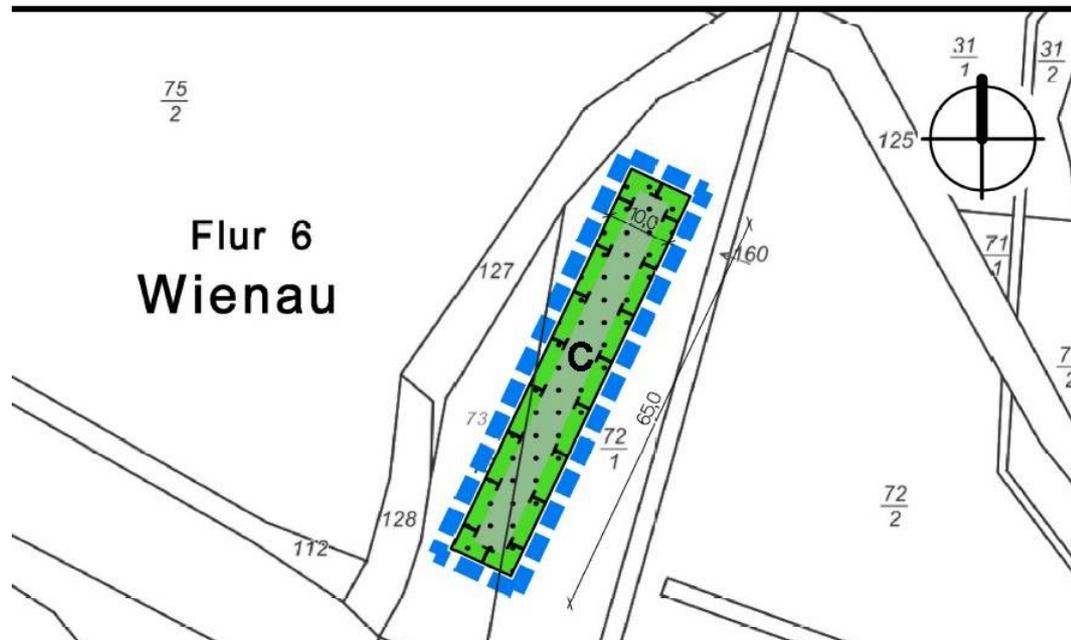


# EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN

GEMARKUNG GIERSHOFEN - FLUR 4  
PARZELLE 11/19 tlw. - ca. 1.000 m<sup>2</sup> - M. 1:1.000



GEMARKUNG WIENAU - FLUR 6  
PARZELLEN 72/1 tlw. / 73 tlw. - ca. 650 m<sup>2</sup> - M. 1:1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4      Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. (0,8)      Grundflächenzahl, als Höchstmaß



Unterer Maßbezugspunkt – vgl. Textfestsetzung Nr. 2.4

BF

Baufenster / Baugrundstück – vgl. Textfestsetzung Nr. 2.4

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

α

Abweichende Bauweise

o

Offene Bauweise



Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

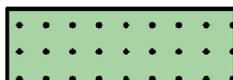
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Abfall (Mülltonnensammelstelle)

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

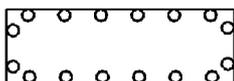


Flächen für Wald

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St**

Zweckbestimmung: Stellplätze



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers (insbesondere zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Verbandsgemeindewerke Dierdorf)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 23 und Abs. 6 BauGB)



Fläche zur Anlage Schallschutzschirm gemäß Textfestsetzung Nr. 8.1 (Quelle: schalltechnisches Gutachten, Büro Giering&Strünke-Banz, Stand Oktober 2021)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Sonstige Darstellungen



Privatstraße



Privater Spielplatz (nicht verbindliche Standorte)

z.B. **1**

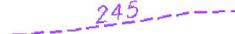
Ordnungsziffer



Empfohlene Grundstücksgrenze



Nicht eingemessener Fahrbahnrand

- 
-  Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II, III bzw. IV (Quelle: schalltechnisches Gutachten, Büro Giering&Strünke-Banz, Stand Oktober 2021)
-  59-dB(A)-Linie (Nachtzeit) (Quelle: schalltechnisches Gutachten, Büro Giering&Strünke-Banz, Stand Oktober 2021)
-  Flächenbereich mit Vorgabe gemäß Textfestsetzung Nr. 8.2 zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen in zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsräumen (Quelle: schalltechnisches Gutachten, Büro Giering&Strünke-Banz, Stand Oktober 2021)
-  Höhengichtlinien z.B. 245 m ü. NHN

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

*WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.*

##### 1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

*Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.*

##### 1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

*Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

##### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

*Ordnungsbereich 1 und 2: GRZ max. 0,4*

##### 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

*Ordnungsbereich 1: GFZ max. 1,0*

*Ordnungsbereich 2: GFZ max. 0,8*

## 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

**Für die Ordnungsbereiche 1 und 2 gilt:**

**Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.**

*Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen sind keine Staffelgeschosse zulässig.*

*Entsteht aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse ein freiwerdendes Kellergeschoss als Vollgeschoss nach § 2 (4) LBauO, so ist eine Überschreitung der maximalen II-Geschossigkeit ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).*

## 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

*Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:*

### **Ordnungsbereich 1:**

*I. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis max. 40° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

- Firsthöhe maximal 8,00 m
- Traufhöhe maximal 6,50 m

*II. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z.B. Flachdach, Pultdach)*

- First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m

### **Ordnungsbereich 2:**

*I. Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung mit mehr als 10° bis max. 40° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

- Firsthöhe maximal 9,50 m
- Traufhöhe maximal 6,50 m

*II. Gebäude mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 10° (z.B. Flachdach, Pultdach)*

- First- bzw. Gebäudehöhe maximal 8,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt definiert:

- Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Gebäudehülle – nicht berücksichtigt werden Antennenanlagen, Schornsteine, Photovoltaik- und Solaranlagen),
- Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- Bei Flachdachgebäuden gilt: Der höchste Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Unterer Maßbezugspunkt Ordnungsbereich 1:

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für die Baufenster BF 1, BF 2, BF 3 die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche. Dabei wird der untere Maßbezugspunkt dem jeweiligen Baufenster bzw. Baugrundstück wie folgt zugeordnet (BF = Baufenster/Baugrundstück, UBP = Unterer Maßbezugspunkt):

BF 1: UBP 1

BF 2: UBP 1

BF 3: UBP 1

Hinweis: In der Planurkunde ist mittels blau gestrichelter Linie die Verlängerung des unteren Maßbezugspunktes in das jeweilige Baufenster hinein aufgezeigt.

Unterer Maßbezugspunkt Ordnungsbereich 2:

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für die Baufenster BF 4, BF 5, BF 6, BF 7 die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche. Dabei wird der untere Maßbezugspunkt dem jeweiligen Baufenster bzw. Baugrundstück wie folgt zugeordnet (BF = Baufenster/Baugrundstück, UBP = Unterer Maßbezugspunkt):

BF 4: UBP 2

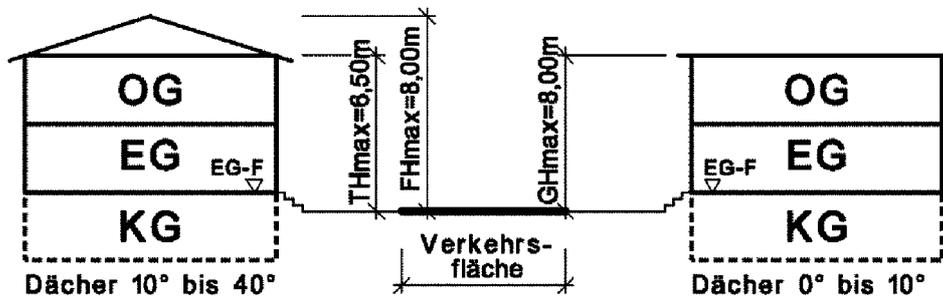
BF 5: UBP 3

BF 6: UBP 4

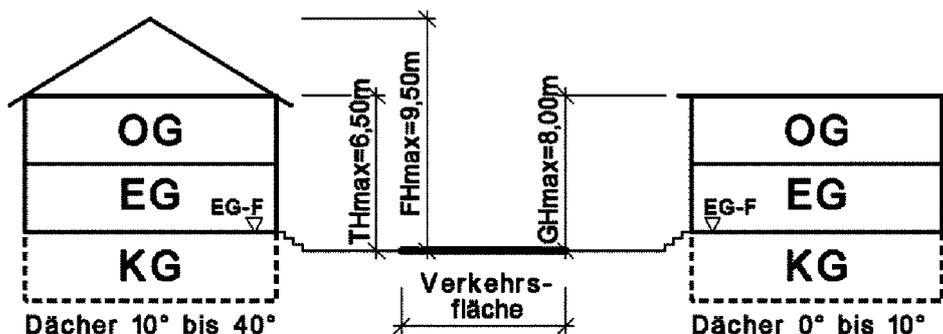
BF 7: UBP 5

Hinweis: In der Planurkunde ist mittels blau gestrichelter Linie die Verlängerung des unteren Maßbezugspunktes in das jeweilige Baufenster hinein aufgezeigt.

### ORDNUNGSBEREICH 1:



### ORDNUNGSBEREICH 2:



**Abb: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung**

### 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Ordnungsbereich 1: Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der privaten Erschließungsstraße wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 20,00 m

Ordnungsbereich 2: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**

*Ordnungsbereich 1: Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 6 Wohnungen zulässig.*

*Ordnungsbereich 2: Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus-  
hälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.*

#### **5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

*Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Tele-  
kommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen  
Flächen und unterirdisch zu verlegen.*

#### **6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**

##### **6.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG:**

*Mindestens 15 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind mit  
heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und  
durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind  
zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des  
Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen  
angerechnet.*

*Empfehlungen zur Artenauswahl entsprechend Ziffer 6.2.*

##### **6.2 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)**

*Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit  
heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch  
artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs  
A sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 2 Bäume II. Größenordnung und mindestens  
10 Sträucher zu setzen.*

*Innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten  
Flächen (Ordnungsbereich A) ist die Errichtung von Anlagen zur  
Grundstückseinfriedung zulässig.*

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Obstbäume: z. B. Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels; Sträucher: z. B. Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder.

## **7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**

### **7.1 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**

*Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.*

*Hinweis: Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind zudem Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.*

### **7.2 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

#### **WALDRANDGESTALTUNG**

*Auf den ehemals mit Fichten bestockten Flächen ist ein heimischer standortgerechter Waldrand zu entwickeln. Dazu sind die vorhandenen Blößen durch Einbringung von standortgerechten Baum- und Straucharten (Initialpflanzung) in stufigem Aufbau zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss durch entsprechende Maßnahmen (Kleingatter o. Einzelschutz) zu schützen. In den Bereichen, in welchen bereits natürliche Verjüngung aufläuft, wird diese übernommen, um eine möglichst hohe Baumartenvielfalt im Waldaufbau zu ermöglichen.*

Artenauswahl OB B: Bäume II. Ordnung: Walnuss, Elsbeere, Mehlbeere, Hainbuche, Esskastanie, Feldahorn, Eberesche; Sträucher: Berberitze, Hasel, Hunds-Rose, Weißdorn

Artenauswahl OB C: Bäume II. Ordnung: Schwarz-Erle, Silber-Weide; Sträucher: Sal-Weide, Blutroter Hartriegel, Schwarzer Holunder

## **8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

### **8.1 FLÄCHE ZUR ANLAGE EINES SCHALLSCHUTZSCHIRMS – AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHME**

*Im Plangebiet ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche für einen Schallschutzschirm eine 26 m lange und durchgängig 2,50 m hohe Schallschutzmaßnahme zu errichten. Der Schallschutzschirm muss eine Schalldämmung  $DLR > 15$  dB nach DIN 1793-2 vom Mai 2019 aufweisen. An die Schallabsorption  $D_{L\alpha, NRD}$  werden keine gesonderten Anforderungen gestellt. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche der L 267 vor der Schallschutzwand.*

*Die Errichtung des Schallschutzschirms muss unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen.*

### **8.2 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ**

#### **Maßgebliche Außenlärmpegel:**

*Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und in der vorliegenden Plankarte des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt bzw. kenntlich gemacht (vgl. Legendeneintrag zu den Lärmpegelbereichen II, III und IV).*

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (rot karierte Fläche) sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlüftungstechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

### **Schutz von Außenwohnbereichen**

Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (gemäß Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens bzw. Bereich westlich der grünen Linie in der Planzeichnung Bebauungsplan). An Gebäudefassaden oberhalb dieses Wertes (östlich der grünen Linie) werden Schallschutzmaßnahmen (Einhausungen wie verglaste Loggien oder ähnliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm) erforderlich. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags  $< 59$  dB(A) vorliegen.

(siehe auch Kapitel „Immissionsschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan.)

## **9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Ziffer 21 BauGB)**

*Auf der festgesetzten Verkehrsfläche „Privatstraße“ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt (insbesondere zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Verbandsgemeindewerke Dierdorf).*

## **10 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPEN- SATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)**

*Die Eingriffe durch die zulässige Bebauung der privaten Baugrundstücke und den Bau der Privatstraße werden zu 100 % dem privaten Eingriff zugeordnet.*

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**

### **11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**

*Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 40°.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

### **11.2 DACHGESTALTUNG**

*Dachaufbauten dürfen 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.*

## **12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)**

*Einfriedungen als bauliche Elemente wie z.B. Zäune und Mauern der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,20 m Höhe, gemessen von Oberkante Straßenfläche, zulässig. Als oberer Maßbezugspunkt gilt der höchste Punkt der Einfriedung.*

---

**13 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE  
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO  
sowie § 47 LBauO)**

*Ordnungsbereich 1: Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.*

*Ordnungsbereich 2: Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.*



## HINWEIFS

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken Dierdorf und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

**Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Artenschutzrechtliche Hinweise:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Der Keller des ehemaligen Kupferhauses ist vor Abriss auf das Vorkommen geschützter Tiere (insbesondere Fledermäuse) hin zu untersuchen ist.

Es wird empfohlen, Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet auszugleichen. Es sind im Plangebiet je Baugrundstück bzw. Gebäude ein Vogel-, oder Fledermauskasten aufzuhängen. Dies entspricht 6 Vogelkästen und 6 Fledermauskästen. Die Kästen sind im Plangebiet flächig zu verteilen.

Funde von Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten bedürfen bei ihrer Entdeckung einer sofortigen Mitteilung an die Untere Naturschutzbehörde.

Bei Begrünung der Freiflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

**Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.**

**Grundstücksbepflanzung:** In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke umgesetzt werden (unter Beifügung eines Bepflanzungsplans).

**Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung:** Die Stadt Dierdorf weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen.

**Müllentsorgung:** Für die zukünftigen Baugrundstücke nördlich und südlich der privaten inneren Erschließungsstraße wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung in den festgesetzten Bereich der „Mülltonnensammelstelle“ an der „Wied-Runkel-Straße“ zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden kann. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

**Denkmalschutz:** Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zutage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die jeweilige Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 bis 21 Abs. 2 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

**Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig im Sinne des § 24 Abs. 5 GemO für Rheinland-Pfalz handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zu wider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden (§ 24 Abs. 5 Satz 3 GemO).

**Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).