

**DECKBLATT**  
ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN „GESAMTE ORTSLAGE“**  
**- 3. ÄNDERUNG -**  
**TEXTFESTSETZUNGEN**

**ORTSGEMEINDE DREIFELDEN**



**VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG**  
**WESTERWALDKREIS**

**Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Verfahren gem. § 13 BauGB**

**RU-PLAN Redlin+Renz**  
Hauptstraße 27  
56414 Dreikirchen  
Tel.: 06435 / 5090-0  
Fax: 06435 / 5090-20  
Email: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweis:

*Die nachstehenden Textfestsetzungen, Hinweise und Empfehlungen gelten für die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“. Entgegenstehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.*

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 5 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird ein **Dorfgebiet (MD)** nach § 5 BauNVO festgesetzt.

#### **2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und müssen von der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfront einen Mindestabstand von 5,00 m haben. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

#### **3 Höchstzahl zulässiger Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude: 2

#### **4 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem Grundstück Flur 1, Nr. 16 besteht eine Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Flur 1, Nr.17. In der Planzeichnung sind die Flächen gekennzeichnet.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

#### **Dachgestaltung**

Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind alle geneigte Dachformen und Flachdächer zulässig.

## **C. Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

(nicht rechtsverbindlich)

### **1. Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund**

**1.1** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vor-gaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

**1.2** Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind zu beach-ten.

Generell wird empfohlen, bei Bauvorhaben einen Baugrundberater bzw. Geotechni-ker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen

### **2. Archäologische Denkmalpflege**

#### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Ta-ge treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturel-les Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

### **3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (SGD)**

Die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass das Plangebiet im Westen von einem Graben und im Süden von der Wied, ein Gewässer III. Ordnung, begrenzt wird. Für die Unterhaltung der Grün-dungsmauer ist der Eigentümer zuständig. Schadensersatzansprüche für nicht aus-zuschließende hochwasserbedingte Schäden am Bauwerk, benachbarten Grund-stücken oder an baulichen Einrichtungen aufgrund der bestehenden Gegebenheiten

können nicht hergeleitet werden. Eine weitere Bebauung im 10m-Bereich der Wied kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Wied in diesem Bereich stark kanalisiert ist und auf das Kreuzungsbauwerk unter der „Wiedbachstraße“ zufließt. Im Hochwasserfall kann es dadurch zum Einstau des Gewässers und damit verbundenen Überflutungen kommen. Zusätzlich kann dies zu einem Rückstau im Graben und weiteren Ausuferungen führen. Es wird diesbezüglich empfohlen, die Betroffenheit zu prüfen und gegebenenfalls Hochwasserschutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Hinweise sind vom Eigentümer in eigener Verantwortung zu beachten.

#### **4. Deutsche Telekom GmbH, Koblenz**

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen.

## Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
13. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

### **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Dreifelden, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Scheffler

Ortsbürgermeister

Siegel