

Table with 2 columns: ART DER BAUL. NUTZUNG (WA) and MAX. HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (THmax=6,00m, FHmax=9,00m).

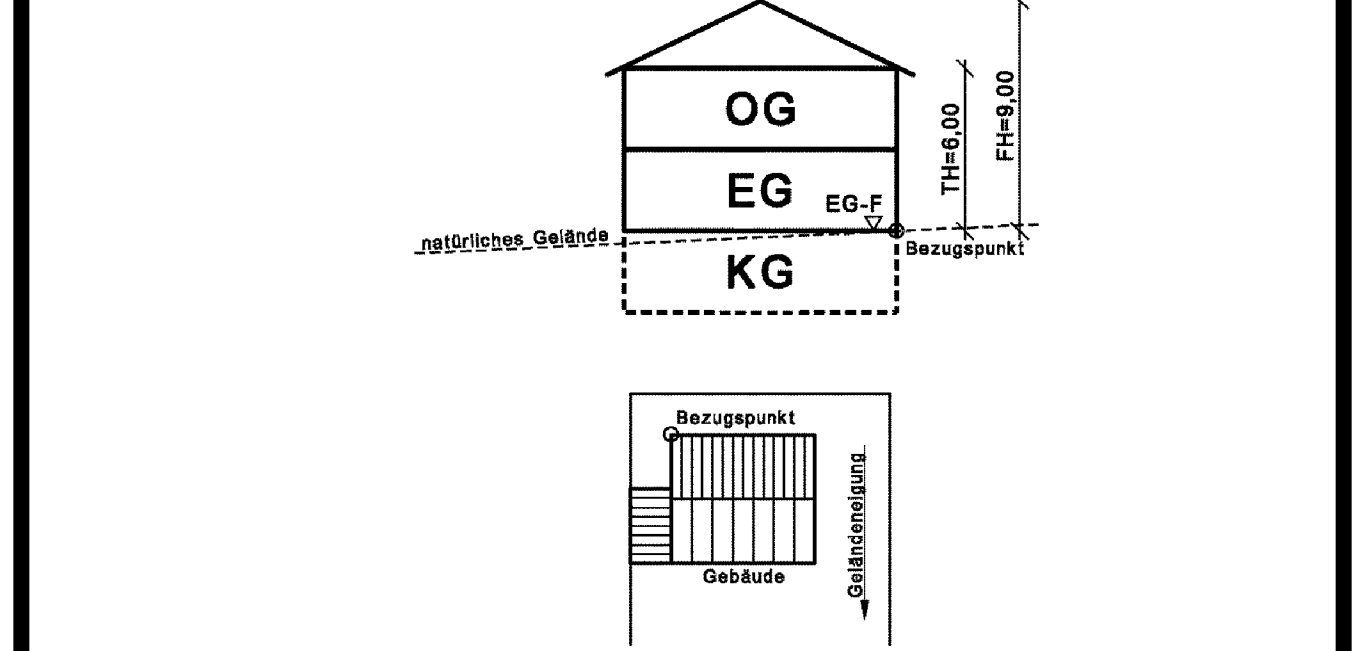
ZEICHENERKLÄRUNG: Legend for symbols and colors used in the plan, including ground floor area, height, and various boundaries.

ZEICHENERKLÄRUNG: Legend for specific symbols like green areas (Ga), water channels, and height lines.

ÜBERSICHT: Overview map showing the location of the 'IN DER SODEL' plan within the larger context of Welterod and its surroundings.

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)
1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)
2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)
2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)



3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)
4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS, NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)
5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

6 FLÄCHEN UND / ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND NIEDERSCHLAGSWASSER- BESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14, 20 und 25a BauGB)
6.1 KOMPENSATIONSFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH A - UMBAU DER RANDLICHEN EINGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)
6.2 ORDNUNGSBEREICH B - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

6.3 RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER
6.4 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE
7 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)
8 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
9 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBAuO)
9.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG
9.2 DACHGESTALTUNG
10 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBAuO)
11 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Ziffer 8 i.V.m. § 47 LBAuO)

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), Inkrafttreten am 01. März 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 393), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 271), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2003 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickert 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 wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."
Es wird vorgegeben, auf den Baugrundstückflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 136 „Regenwasser-versickerung“ zurückzuführen oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen vorgegeben. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenebene oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindedörfern Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).
Baugestalterische Empfehlungen: Außenansicht, Außenputze und Verbindungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.
Bodenschutz: Während der Bauphase ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.
Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrunden außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).
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)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 02.02.2016 bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunde-rundungen durchzuführen.
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. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.
Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt im Bereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als örtliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.
Verkehrliche Erschließung: Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinn des § 30 (3) BauGB aufgestellt. Da keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB. Hiernach ist eine ausreichende (verkehrliche) Erschließung erforderlich.
Diese erfolgt über den vorhandenen Fahrweg (Flurstück 70 flw.) westlich des Baugrundstücks. Die vegemäßige Erschließung ist als ausreichend zu erachten. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Ortsgemeinde Welterod kein weiterer Erschließungsstraßenbau vorgesehen ist und hierauf auch kein Rechtsanspruch besteht (vgl. § 123 (3) BauGB).
Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung ist eine Erschließungsbilanz gem. § 6 (2) LBAuO im erforderlichen Umfang auf der genannten Parzelle einzutragen. Einzelheiten sind im konkreten Bauantragsverfahren mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises abzustimmen.
Genehmigungspflicht von Abgrabungen und Aufschüttungen im 10 m - Bereich zur L. 335: Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb eines 10 m - Bereichs zum eingemessenen Fahrbahndrand der L. 335 sind dem Landesbetrieb Mobilität Ditz getrennt mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
Denkmalschutz: In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht hingewiesen (§§ 16-21 Denkmalschutzgesetz) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Bauangebotsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gke.rlp.de oder 0261 - 6975 9000.
Höhenschichtlinien: Die Höhendatierung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, verifiziert mit Erläuterung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.
Katasterrechtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: 1. Katastervermerk, 2. Aufstellungsbeschluss, 3. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren, 4. Förmliche Beteiligung, 5. Satzungsbeschluss, 6. Genehmigung, 7. Ausfertigung, 8. Öffentliche Bekanntmachung/Inkrafttreten.

BEBAUUNGSPLAN "IN DER SODEL" ORTSGEMEINDE WELTEROD VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB
MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 1,40x2,00,84mm² PROJ.-NR.: 12 228 DATUM: 27.11.2017
BEARBEITUNG: KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTTEBAU VERKEHRSWESSEN LANDSCHAFTSPLANUNG