

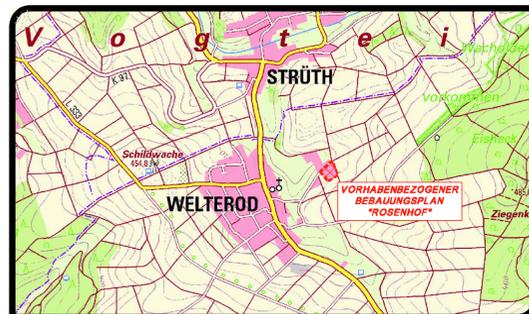
### ZEICHENERKLÄRUNG

- MD = Dorfgebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl (GRZ) max.
- Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
- Baugrenze
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- Erhalt von Einzelbäumen
- Ordnungsbereich für die Landespflege
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Ordnungsbereich für die baulichen Anlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Höhenschichtlinie z.B. 410 m üNN.

### NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	MAX. GEBÄUDEHÖHE
MD	Siehe Text
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOßFLÄCHENZAHL
0,6	1,0
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
-	geneigte Dächer 25° bis 45°

### ÜBERSICHT



### 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)  
MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.
  - 1.2 ZULÄSSIGKEITEN** (§ 1 (4) – (9) und § 14 BauNVO)  
Im festgesetzten Dorfgebiet sind Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Ziffern 5, 7 tw., 8 und 9 BauNVO
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig,
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen
 nicht zulässig.  
Nach § 5 (3) ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig.  
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)  
max. 0,6
  - 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)  
max. 1,0
  - 2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
**Ordnungsbereich 1a:**
    - Firsthöhe max. 10,5 m**Ordnungsbereich 1b:**
    - Firsthöhe max. 13,0 m
 Die Firsthöhe wird jeweils gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am Firsten) ist dem unteren Maßbezugs punkt.  
Als unterer Maßbezugs punkt gilt die Oberkante Bodenplatte des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der längsten Gebäudefassade.
- 3 ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)
  - 3.1 ERHALT DER RANDLICHEN EINGRÜNNUNG** (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)  
Die zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Heckenrückschnitte aus fachlichen Gründen sind zulässig. Ebenfalls sind Rückschnitte und Entnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.
  - 3.2 ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNNUNG** (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)  
Im Ordnungsbereich A ist eine geschlossene Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
Artenauswahl: Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Erle, Wildbirne oder Streuobst; Sträucher: Hasel, Roter Hartriegel, Gemeiner Liguster, Hundrose, Wolliger Schneeball (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).  
Die zeichnerisch festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume, sind aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)
  - 4.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 25° bis 45°.  
Pultdächer sind davon abweichend auch mit einer niedrigeren Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.  
Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
  - 4.2 DACHGESTALTUNG**  
Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen.

### HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickelt 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.

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfallt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder einer Zisterne 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 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 (Einfuhr Berechnung und Bemessung), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne von § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) zu gewährleisten. Geschlossenenporige Pflaster sind zulässig, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gewährleistet wird.

**Dacheindeckung / Fassadengestaltung:** Zur Dacheindeckung sollten dunkle Farben wie dunkelgrau, anthrazit/schieferfarben, dunkelbraun verwendet werden. Die Dacheindeckung sollte in Form und Größe an die im Bestand vorhandene Eindeckung angepasst werden. Bei der Außengestaltung der Gebäude sollte eine landschaftsbildbeeinträchtigende Farbgebung mit grell-bunter Wirkung vermieden werden.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (02 61 / 6675-3000). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

**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) 0,5 m zurückbleiben.

**Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche 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 Fahweg nördlich des Plangebietsbereichs (Flurstück 23), der als ausreichend zu erachten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Ortsgemeinde Welterod kein weiterer Erschließungsstraßenbau vorgesehen ist und hierauf auch kein Rechtsanspruch besteht (vgl. § 123 (3) BauGB).

**Höhenschichtlinien:** Die Höhenangabe erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamts Rheinland-Pfalz.

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeförderung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkrafttreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihinhalts (Planzischenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz - LStRG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, Inkrafttreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402), 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.

### VERFAHRENSVERMERKE

<b>1 Katastervermerk</b> Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom 07.08.2012.) Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Norderhausen, den 28.09.2012 Karst Ingenieure GmbH Dienstsiegel	<b>2 Aufstellungsbeschluss</b> Der Ortsgemeinderat hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. Welterod, den ..... Wifried Kehraus Ortsbürgermeister Dienstsiegel
<b>3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren</b> Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Welterod, den ..... Wifried Kehraus Ortsbürgermeister Dienstsiegel	<b>4 Förmliche Beteiligung</b> Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Welterod, den ..... Wifried Kehraus Ortsbürgermeister Dienstsiegel
<b>5 Satzungsbeschluss</b> Der Ortsgemeinderat hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Welterod, den ..... Wifried Kehraus Ortsbürgermeister Dienstsiegel	<b>6 Genehmigung</b> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Schreiben vom ..... mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan genehmigt. Welterod, den ..... Wifried Kehraus Ortsbürgermeister Dienstsiegel
<b>7 Ausfertigung</b> Es wird bescheinigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom ..... mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausfertigt. Welterod, den ..... Wifried Kehraus Ortsbürgermeister Dienstsiegel	<b>8 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten</b> Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Welterod, den ..... Wifried Kehraus Ortsbürgermeister Dienstsiegel

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ROSENHOF"

ORTSGEMEINDE WELTEROD  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSENTWURF GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000    FORMAT: 120x80,60=72m<sup>2</sup>    PROJ.-NR.: 12 036    DATUM: 23.02.2015

BEARBEITUNG:  
KARST INGENIEURE GMBH  
STADTEBAU    VERKEHRSWESSEN    LANDSCHAFTSPLANUNG  
www.karst-ingenieure.de