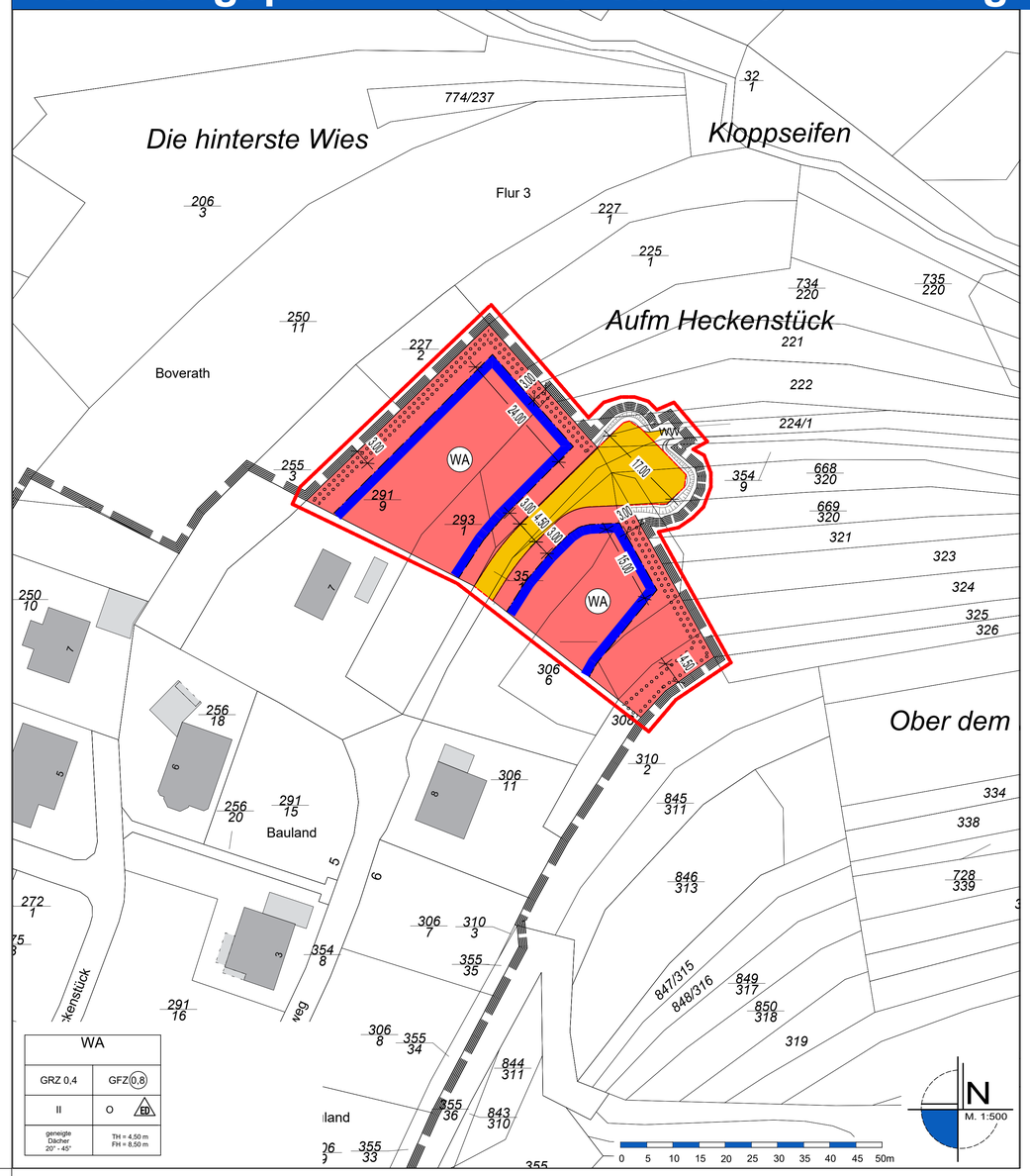
Stadt Daun, Stadtteil Boverath
Bebauungsplan "Im Heckenstück" 3. Änderung und 3. Erweiterung



WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	O ED
geneigte Dächer 20° - 45°	TH = 4,50 m FH = 8,50 m

Legende

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

§ 4 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WW — Wirtschaftsweg

Planungen, Nuzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellung Erweiterungs- / Änderungsbereich

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

18,00 — Bemaßung

5 — Gebäude laut Kataster

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZ AHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)
Maximal 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)
Maximal 0,8

ZAHL DER V OLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNV O)
Maximal II Vollgeschosse.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Traufhöhe: max. 4,50 m

Als unterer Maßbezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt:
bei Erschließung der Baugrundstucke von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken die höchste bergseitig angrenzende natürliche Geländeoberfläche, ansonsten die höchste an das Grundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Sat z 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie Zugänge, Treppen, Stützmauern usw.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die allgemeine Zulässigkeit von Garagen im seitlichen Bauwich wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Sie sind in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichten und diesem in Form und Gestalt anzugleichen.

Im Bereich nördlich des Heidewegs sind die Garagen aufgrund der großen Geländeneigung in Parallelaufstellung zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf bei Erschließung

a) von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten, bergseitig an das Gebäude angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.

b) in anderen Fällen nicht mehr als 0,50 m über die höchste an das Grundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

Die maximale Firsthöhe darf ein Maß von 8,50 m von der Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziff. 1 LBauO)

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien, wie glatter Putz, Holz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Die Errichtung von Gebäuden in (voll sichtbarer) Holzblockbauweise ist unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus).

2. Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziff. 1 LBauO)

Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dachneigung und -gestaltung
Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°. Liegt die Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen.
Drempel bzw. Kniestock (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis maximal 1,10 m erlaubt.

Bei der Anordnung der Dachaufbauten (Dachgauben) ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Bei Dachfenstern und Luken darf die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Luken ein Sechstel der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.

Pultdächer sind nur als versetzte Satteldächer zulässig. Oberlichter sind nicht als geschlossene Fensterbänder auszuführen.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB)
Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorzugsweise naturbelassene Holzzäune und winterharte Laubgehölzhecken verwendet werden.

B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan mit dem (o o o) Symbol umgrenzten Fläche sind pro angefangene 10 lfd. m Grundstücksgrenze mindestens 1 Baum oder 2 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sollen vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten aus folgender Auswahlliste verwendet werden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucupario	Eberesche	Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Forsythie intermedia	Forsythie
Corylus avellana	Hasel	Rosa spec.	Heckenrosenarten
Carpinus betulus	Hainbuche	Sambucus nigra	Holunder
Pinus spec	Kiefernarten	Obstbaumarten	

C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.

2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

4 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

5 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld. Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.

6 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:
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 anfätllt, 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, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiter verwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 -5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhtäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.

8 Wasserdurchlässige Beläge:
Gebäudezuwege, Zufahrten , Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), etzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

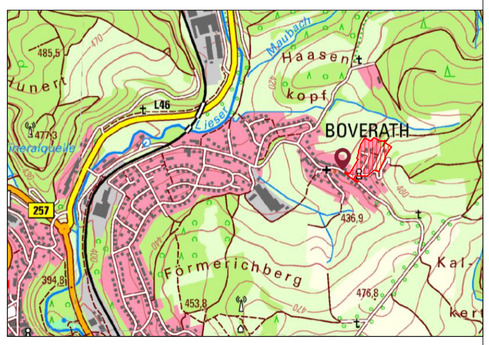
Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Juni 2021.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (Maßstab Unbekannt)



Verfahrensvermerke

Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Daun hat in seiner Sitzung vom __.__.2022 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Heckenstück" vom Grundsatz her beschlossen.

Daun, den __.__.____

Friedhelm Marder, Stadtbürgermeister

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am __.__.2022 und im Internet am __.__.2022 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Stadtrat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom __.__.2022 beraten und beschlossen, dass ein erneutes Offenlegungsverfahren erforderlich ist.

Daun, den __.__.____

Friedhelm Marder, Stadtbürgermeister

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung

Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Stadt Daun überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Daun, den __.__.____

Friedhelm Marder, Stadtbürgermeister

Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.2022, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am __.__.2022 und die Bekanntmachung im Internet am __.__.2022, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich __.__.2022 gegeben wurde.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratssitzung vom __.__.2022 beraten und beschlossen.

Daun, den __.__.____

Friedhelm Marder, Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Daun beschloss am __.__.2022 den Bebauungsplan „Im Heckenstück" 3. Änderung und 3. Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als

Satzung.

Daun, den __.__.____

Friedhelm Marder, Stadtbürgermeister

Bekanntmachung/In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Im Heckenstück" in der Fassung der 3. Änderung und 3. Erweiterung ist am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

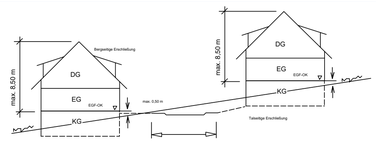
Daun, den __.__.____

Friedhelm Marder, Stadtbürgermeister

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	O ED	Bauweise
Dachform	geneigte Dächer 20° - 45°	TH = 4,50 m FH = 8,50 m	Bauhöhe

Systemskizze



WeSt Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

Projekt

Stadt Daun, Stadtteil Boverath
Bebauungsplan "Im Heckenstück" 3. Änderung und 3. Erweiterung

Entwurf

Auftraggeber:	Stadt Daun	Projektnr:	01-767
Phase:	Entwurf	Stand:	Oktober 2022
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab:	1:500