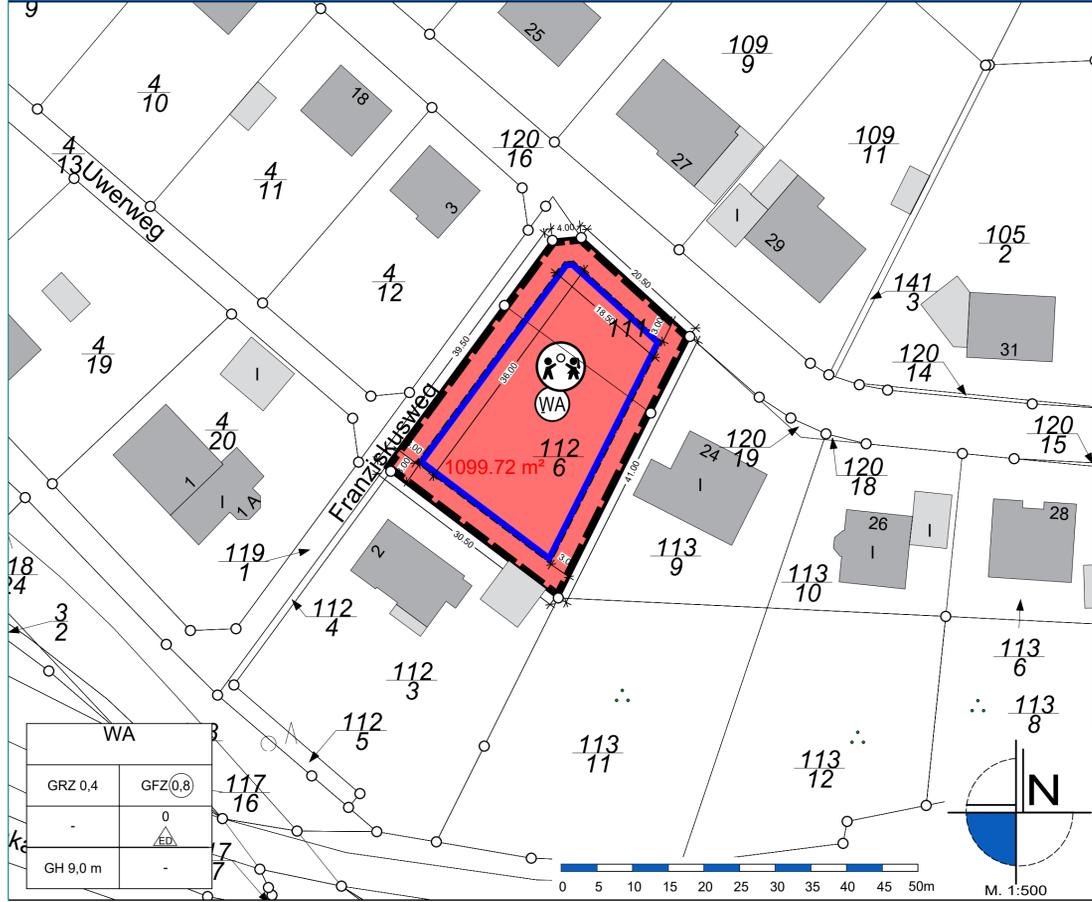


# Ortsgemeinde Dockweiler

## 4. Änderung Bebauungsplan "In Uwer"



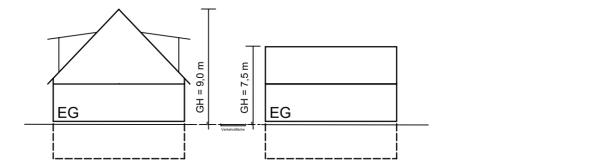
### Legende

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
§ 4 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Sonstige Planzeichen**
- Sonstige Darstellungen**

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8	
Gebäude Höhe als Höchstmaß	-	0	Bauweise
	GH 9,0 m	-	

### Systemskizze



### Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LvermGeoRP Juni 2023.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

### Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind**
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind:**
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: **Gebäudehöhe max. 9,0 m**  
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

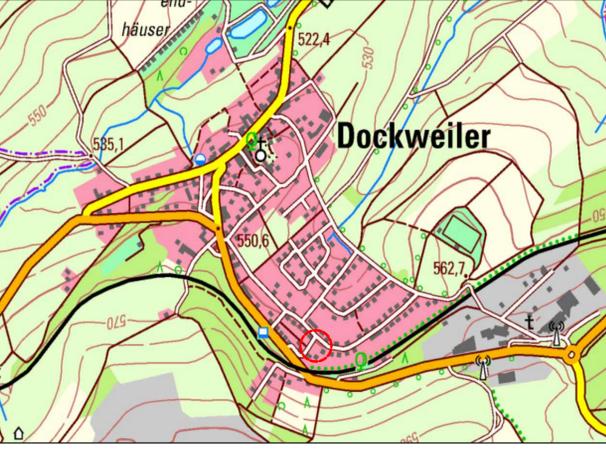
### Textfestsetzungen

- Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.
- Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:  
- einseitigen Pultdächern,  
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°  
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern  
eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m unter Beachtung der o.g. Bezugspunkte erreichen.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.
- 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 6. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind nicht zwischen Straßbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m gemessen ab der angrenzenden Straßbegrenzungslinie - freizuhalten.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**  
**1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs 1 Nr. 8 LBauO**  
Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.
- C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**
- 1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**  
Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugserfolg der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schiefer Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Bezugserfolg der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:
- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
  - Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
  - Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
  - Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
  - Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch
- Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792),
  - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88),
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
  - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413),
  - Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543),
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
  - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
  - Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
  - Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295),
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) und
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133),
  - Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98),
  - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.**

### Übersichtskarte (Maßstab unbekannt)



### Verfahrensvermerke

<p><b>Vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ...2023, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am ...2023 und die Bekanntmachung im Internet am ...2023, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ...2023 gegeben wurde.</p> <p>Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Ortsgemeinderatssitzung vom ...2023 beraten und beschlossen.</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dockweiler beschloss am ...2023 den Bebauungsplan 4. Änderung „In Uwer“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als</p> <p style="text-align: center;">S a t z u n g</p>	<p><b>Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung</b></p> <p>Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Dockweiler überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.</p>
Dockweiler, den ...2023	Dockweiler, den ...2023	Dockweiler, den ...2023
Ralf Schüller, Ortsbürgermeister	Ralf Schüller, Ortsbürgermeister	Ralf Schüller, Ortsbürgermeister
<p><b>Bekanntmachung/In-Kraft-Treten</b></p> <p>Die 4. Änderung Bebauungsplan „In Uwer“ ist am ...2023 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung 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 von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.</p>		
Dockweiler, den ...2023		
Ralf Schüller, Ortsbürgermeister		

### Projekt

<b>Ortsgemeinde Dockweiler</b>		<b>4. Änderung Bebauungsplan "In Uwer"</b>	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Dockweiler	Projektnr: 01-843	Phase: Entwurf	Stand: September 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500		

**WeSt**  
 Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14  
 56766 Ulmen  
 Tel.: 02676/951910  
 Fax.: 02676/951911