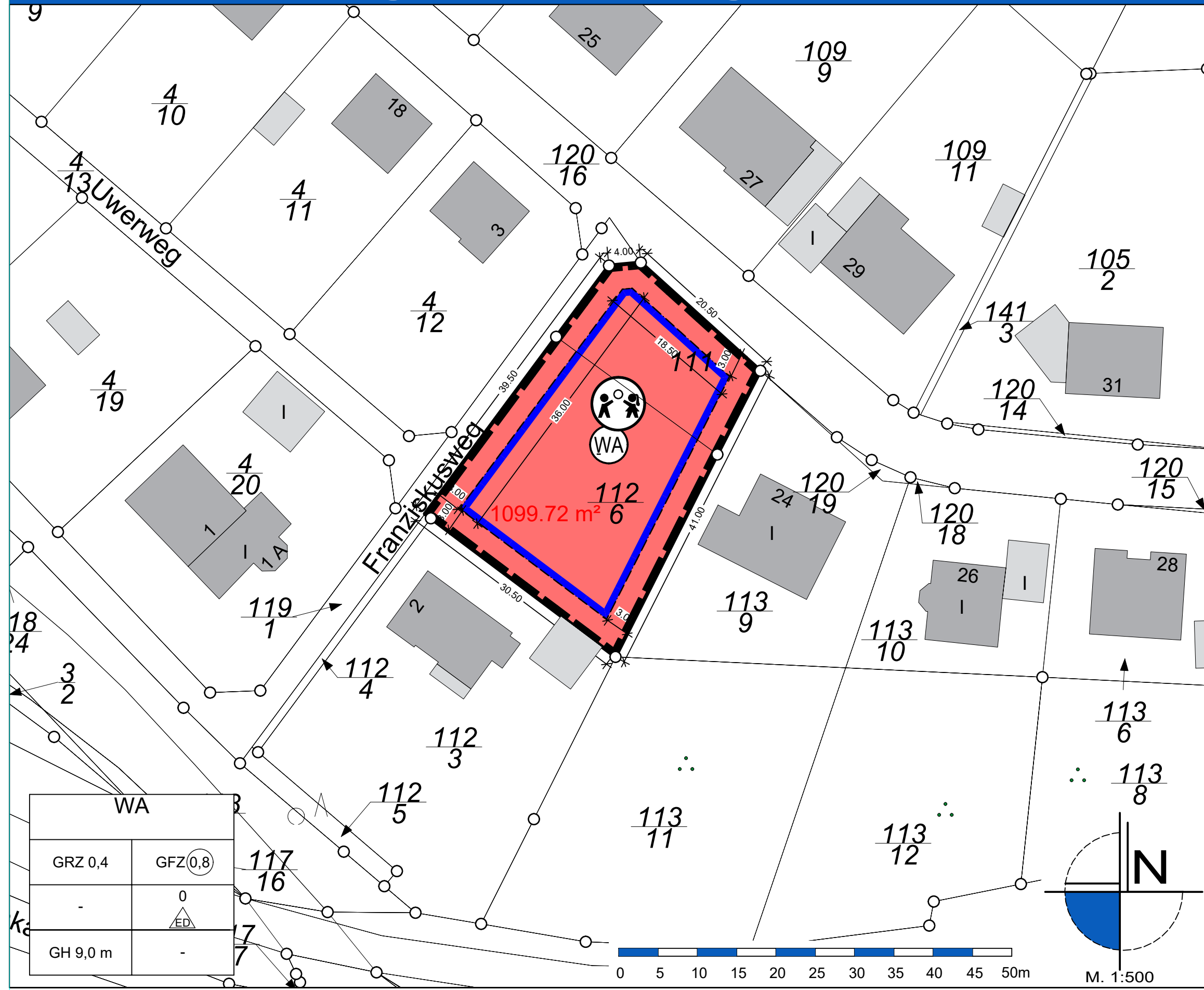
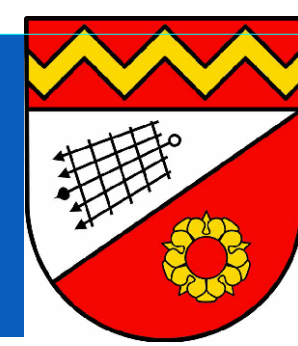


Ortsgemeinde Dockweiler

4. Änderung Bebauungsplan "In Uwer"



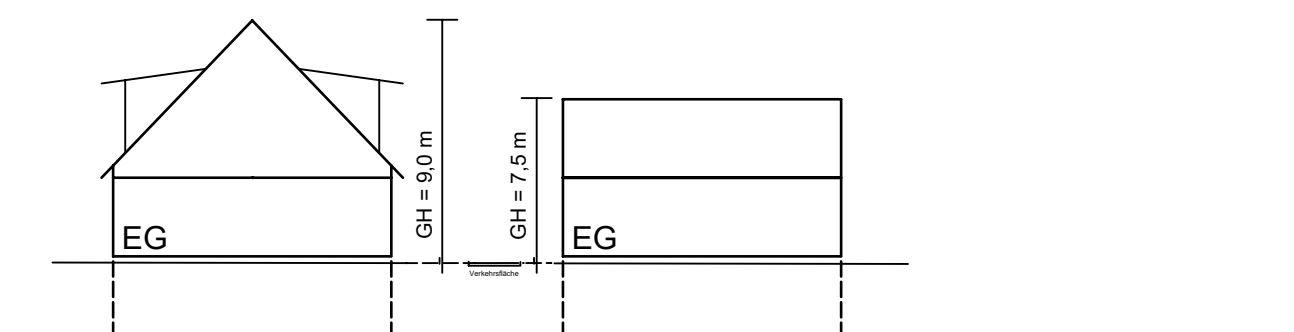
Legende

- 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	GH 9,0 m		Bauweise

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:
- einselligen 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 werden, 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.
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 1)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Je 200 m² überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens
- 1 Baum I. Ordnung gem. Liste „A“ oder
 - 1 Baum II. Ordnung gem. Liste „B“ oder
 - 2 Obstbäume gem. Liste „E“
 - 5 Sträucher gem. Liste „C“ und jeweils zusätzlich
- zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**
Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden.
- Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)**
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
- Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)**
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)**
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)**
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
 - Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
 - Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht (BauGB - 1 seitlich) für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
 - 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. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DtschG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen. Das Änderungsgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Funde zum Vorschein kommen können. Daher sind alle Bodeneingriffe dort gemäß § 21 (2) DtschG RLP zeitlich (mindestens 3 Monate vor ihrem Beginn) und sachlich (Oberbodenabtrag in den Baufächern mit einem glatten Böschungsfuß) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen. Ggf. ist der Direktion ausreichend Zeit einzuräumen, um archäologische Funde gemäß § 19 DtschG RLP zu bergen sowie deren Fundumstände zu dokumentieren. Der zeitliche Umfang möglicher archäologischer Untersuchungen richtet sich nach ggf. geplanten Bodeneingriffen und kann erst im Rahmen von Detailplanungen näher festgelegt werden.
 - Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 01.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S. 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.
Anzeigepflichten
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
6. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

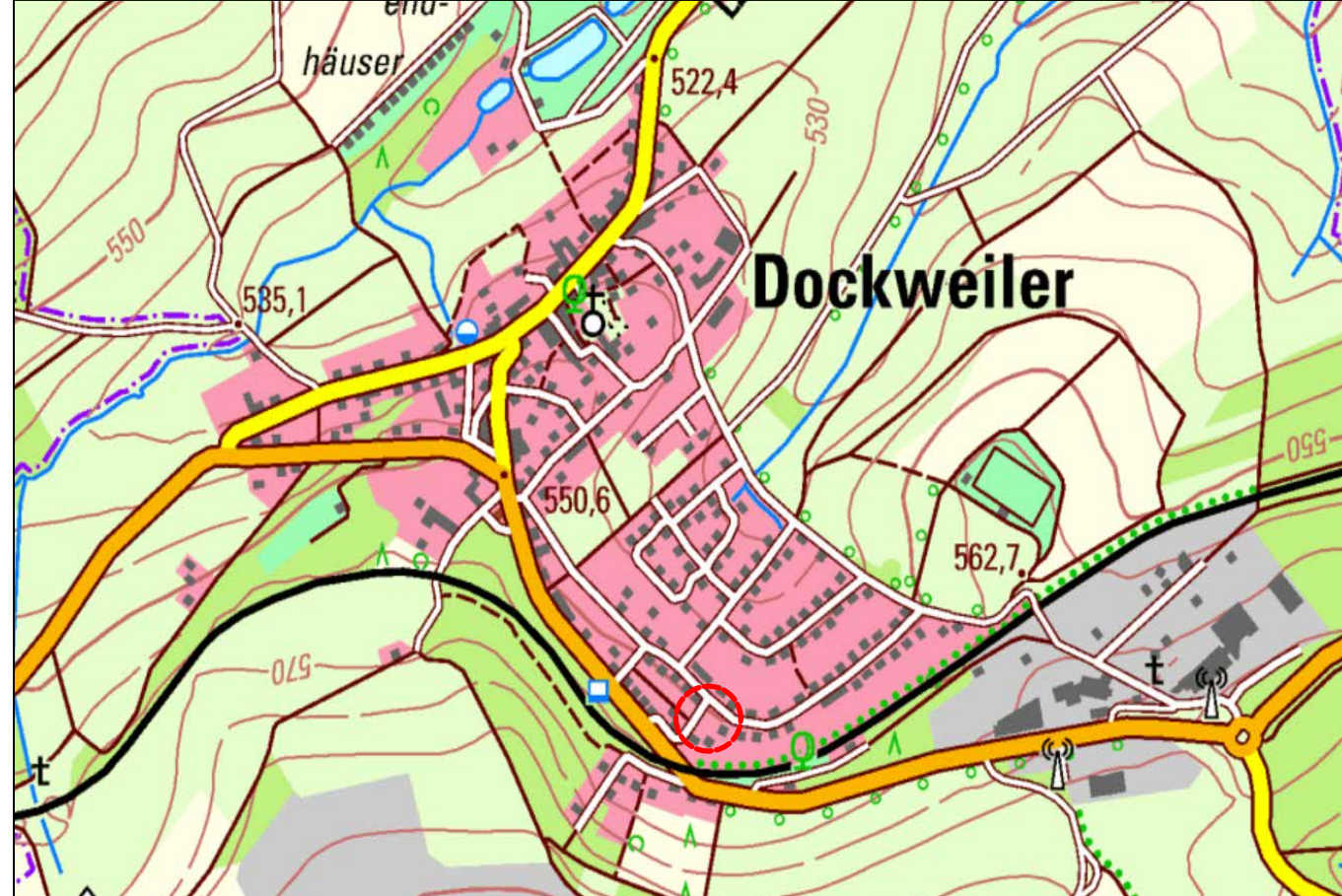
Verfahrensvermerke

<p>Vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB</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>Satzungsbeschluss</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>Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung</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>Bekanntmachung/In-Kraft-Treten</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		

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 (LPlG) 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)



Projekt

Ortsgemeinde Dockweiler		4. Änderung Bebauungsplan "In Uwer"	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Dockweiler	Projektnr: 01-843	Phase: Entwurf	Stand: September 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500		
		Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/951910 Fax.: 02676/951911	