Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen, Teilgebiet "Beim Weidenhaag"

Auf der in der Satzung mit den Symbolen zum Anpflanzen von Gehölzen gekennzeichneten

o Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträuchern je 10 lfm Grundstücksgrenze

o Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Tafel- oder Wildobstbaumes oder eines einheimisch en

Pro Baugrundstücke ohne Symbole zur Anpflanzung von Gehölzen, ist mind. ein mittelgroßer

c) Es sind vorrangig einheimische Arten (s. Festsetzung F 7 g) zu verwenden. Zierarten dürfen max. 10

Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum (ohne zeichnerische

Darstellung) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode

Auf den im Bebauungsplan mit W 1 gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft

(Retentionsanlage) sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Wasserrechtlichen

O Das Rückhaltebecken in der Ausführung gem. Wasserrechtsantrag ist nach Fertigstellung des

Planums auf Sohle oder Böschungen mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1

Das Becken kann bei nachweislich hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben

O Auf der nicht durch bauliche Anlage betroffenen Fläche sind ie 100 m² ieweils 1 Laubbaum 2. Ord.

o Die gehölzfreien Flächen sind ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

a) Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das

Die fachgerechte und normfonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten. Neu

anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden

Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung

Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverbiss zu

Während Bauarbeiten sind die Gehölze fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und

Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten

Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode einfacher

f) Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und in der Regel nur in geringem Umfang zulässig.

artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz am oder in der Nähe des alten Standortes

Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der

benachbarten Nutzungen (Feldflur, Weg), können die Gehölze fachgerecht auf den Stock gesetzt

Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus

colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium

(Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica

(Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) oder Zierlaubbäume [Mindestanforderung:

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR [Mindestanforderung:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),

Corylus avellana (Hasel) Crataegus monogyna C Jaevigata (Weißdorn) Fuonymus europaeus

(Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball),

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) oder Zierlaubsträucher [Mindestanforderung: Sträucher,

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen, in dem auch die Art und die Lage

der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen und die hierfür zu

schaffenden bautechnischen Voraussetzungen nachzuweisen sind. Im Freistellungsverfahren ist der

in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes auf den

in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der

Freiflächen-Gestaltungsplan der Ortsgemeinde als Planungsträgerin zur Prüfung vorzulegen.

zu 100 % den jeweils von der Festsetzung betroffenen Baugrundstücken

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24.

November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer,

Zeltdächer, höhenversetzte Satteldächer, Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer mit einer

Dachneigung von 10° bis 45°. Flachdächer sind ebenfalls unter Beachtung der besonderen

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch

in Glas ausgeführt werden, wobei die in Glas aufgelöste Fläche 20% der kompletten Dachfläche nicht

Die Fassadenflächen sollen als verputzte Wandflächen in hellen bis mittelhellen, gedeckten

Als Fassadenverkleidung sind ausschließlich nicht glänzende oder reflektierende Materialien

jeweils von der Festsetzung betroffenen Baugrundstücken

UMSETZUNG UND ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER MAßNAHMEN

und 10 Laubsträucher einheimischer und standortgerechter Arten (s. Festsetzung G 3 g)) verteilt

Genehmigungsverfahrens mittels qualifiziertem Ausführungsplan konkretisiert werden müssen:

Laubbaumes 2. Ord. je angefangene 10 lfm Grundstücksgrenze als Baumreihe, verteilt auf der

Grundstücksgrenzen sind als gleichwertige, alternative Maßnahmen umzusetzen:

als geschlossene Hecke oder Gehölzgruppen, verteilt auf der gesamten Länge.

Hecken dürfen eine Endwuchshöhe / Schnitthöhe von 1,70 m nicht unterschreiten.

artgleicher und einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

(Tabelle 1 und 2. Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen

auf der gesamten Fläche oder als randliche Hecke anzupflanzen

Erforderliche innerbetriebliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

O Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,2 m aufweisen.

zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt)

Vorgaben für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze

der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden.

Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.

Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen.

g) Als Arten sind für die Ausgleichsmaßnahmen A 2 und W 1 zu verwenden:

oder die Krone zurückgeschnitten werden.

Hochstamm, 3xv; m.Db., 14-16 StU]

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:

Rückhalteanlagen

W 1 zu 100 % den Rückhalteanlagen

09.03.2011 (GVBI. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Höhenfestsetzungen gemäß 3.1. und 3.2 zulässig.

nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.

natürlichen Farbtönen ausgeführt werden.

Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen

Die Maßnahmen sind zugeordnet zu

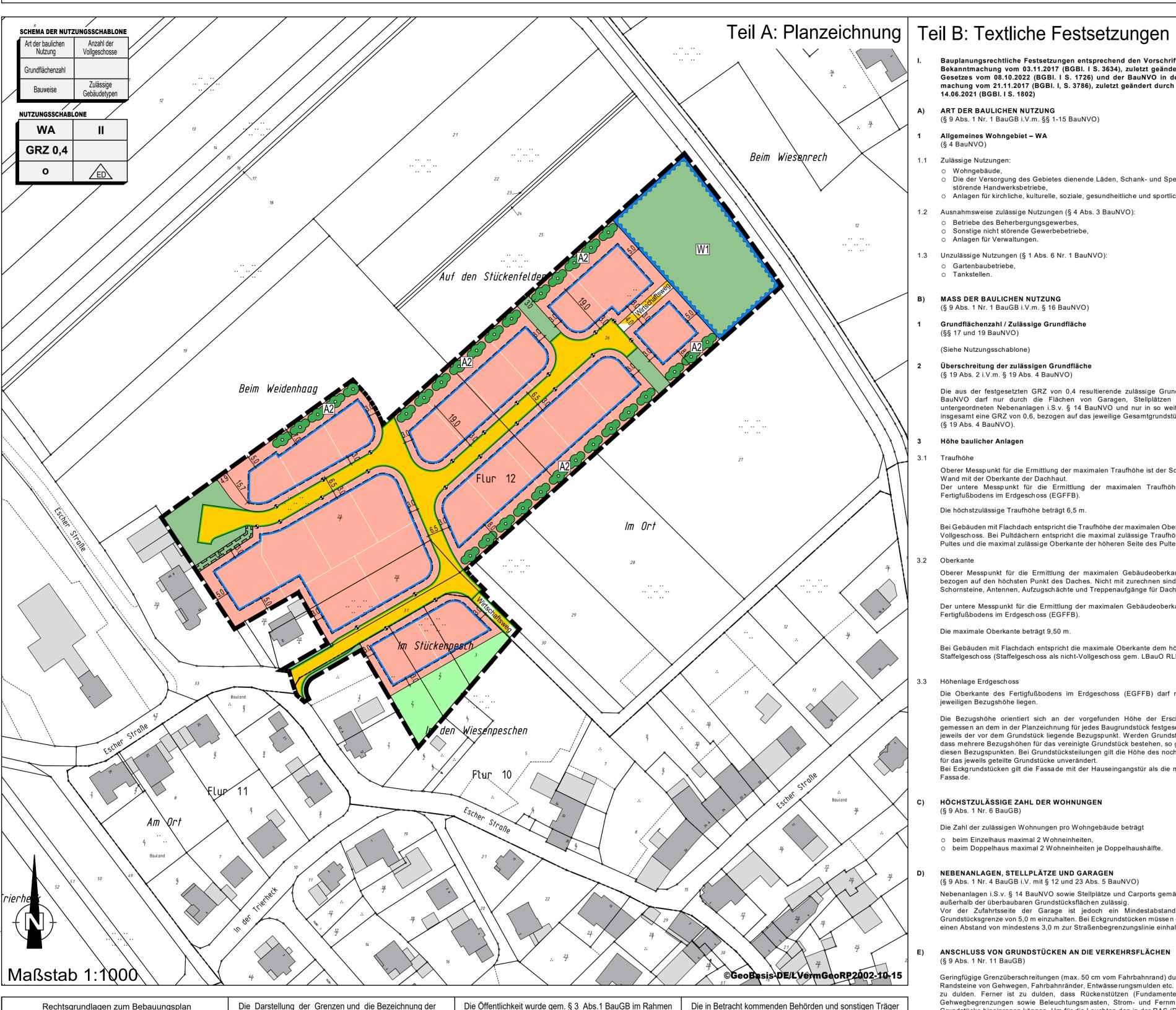
I) DACHGESTALTUNG

Entwicklungszustand zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 2

% der Gesamtarten einnehmen

Retentionsanlager



Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschafts-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. katasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6). Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planungsunterlage, September 2017).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt Der Ortsgemeinderat hat am 03.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66). Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Zuietzt geandert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (-BNatSchG))

Der Beschluss wurde am 03.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB

rom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 114 des Gesetzes vom ortsüblich bekanntgemacht. 10.08.2021 (BGBI. I S. 3436). Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschu esetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBL S. 287).

. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, I gez. Alois Mever Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immission BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBI. I S. 3436).

Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBI. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Klausen, den 17.01.2023 Art. 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBI. I, S. 1699).

Der Gemeinderat hat die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung | Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Texteingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anre- BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom gungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 08.09.2022 | 10.10.2022 bis 11.11.2022 zu jedermanns Einsicht öffentgeprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das lich ausgelegen. Abwägungsergebnis gebilligt.

gez. Alois Meyer

Der Ortsbürgermeister Der Gemeinderat hat am 22.12.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

gez. Alois Meyer

geschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsgez. Alois Meyer

gez. Alois Meyer

einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes frühzeitig öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planüber die Planung öffentlich unterrichtet. am 03.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 07.01.2019 Gelegenheit Vom 13.07.2020 bis zum 14.08.2020 bestand Gelegenheit zur Stellungnahme bis 08.02.2019 gegeben.

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen

Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vor-

Der Ortsbürgermeister

Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des

gez. Alois Meyer

Klausen, den 17.01.2023 Der Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger | Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anre-

öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Plan- eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen ung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.10.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. | gungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 22.12.2022 | Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 11.11.2022 | geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.09.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden

gez. Alois Meyer

gez. Alois Meyer

Der Ortsbürgermeister Der Satzungsbeschluss vom 22.12.2022 des Bebauungsplans | In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während | gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädider Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist,

Der Ortsbürgermeister

gungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB wurde am 20.01.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan IN KRAFT

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

ung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Ortsbürgermeister

gez. Alois Meyer

Klausen, den 17.01.2023

Abwägungsergebnis gebilligt.

gez. Alois Meyer

gez. Alois Meyer

Alternativ sind je 10 m² nicht gem. a) zu begrünender Dachfläche je 1 m² (in der Krone) Laubgehölz (gemäß Pflanzliste) auf dem betreffenden Baugrundstück anzupflanzen. Zur durchschnittlichen Berechnung ist heranzuziehen 1 Laubbaum 1. Ord. 1 mittelgroßer Laubstrauch

bzw. Dachwurzarten zu Verwenden.

1 Laubbaum 2. Ord. oder Obstbaum = ca. 20-30 m² Krone, = ca. 2-3 m² Krone.

Die Nachweise für die Dachbegrünung bzw. der Alternativbepflanzung sind im Bauantrag zu führen.

Dachflächen, die nicht mit PV- oder Solaranlagen belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen

und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzsubstratstärke muss ca. 6-10 cm betragen. Es ist eine

Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum-

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur

Energiegewinnung, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswege oder für

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI, I S. 1802)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA

Zulässige Nutzungen: Wohngebäude

o Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO): O Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

 Anlagen für Verwaltungen. 1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,6, bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück, nicht überschritten wird

Höhe baulicher Anlagen

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante der Attika im zweiten Vollgeschoss. Bei Pultdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die maximal zulässige Oberkante der höheren Seite des Pultes.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen. Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die Oberkante des

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximale Oberkante dem höchsten Punkt der Attika im

Staffelgeschoss (Staffelgeschoss als nicht-Vollgeschoss gem. LBauO RLP).

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe orientiert sich an der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße und wird gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert. Bei Eckgrundstücken gilt die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche straßenseitige

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, beim Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Zufahrtsseite der Garage ist jedoch ein Mindestabstand bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken müssen die übrigen Garagenwände einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten. Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0.5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke.

MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Für die Befestigung von Stellplätzen. Zufahrten, PKW-Stellplätzen sowie Hof-, Lager- und Abstellflächen (sofern keine wasserrechtlichen Auflagen entgegenstehen) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Rasengittersteine, Porenpflaster, offenfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

Artenschutz - Gehölzerhalt / Gehölzrodung

Die auf den Baugrundstücken im Süden des Plangebietes vorhandenen Obstbäume sind - soweit bautechnisch und unter Erhalt gesunder Wohnverhältnisse möglich – auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung zu schützen. Bei Rodung oder natürlichem Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende

Astwerk von Sträuchern und Laubbäumen im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden oder Gebäude abzureißen, muss dies gem. BNatSchG in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d.J. und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen. Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen ist durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende

Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Artenschutz - Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind zwingend und für die Außenbeleuchtung der Gebäude möglichst,

Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Dachpfannen, Dachziegel oder Naturschiefer grauer, grauschwarzer oder rotbrauner nicht glänzender Färbung sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen grauem oder grauschwarzem Metall, wie Zinkstehfalz oder in der optischen Wirkung vergleichbar. über 2.700 K zu verwenden Farben entsprechend RAL RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL Es sind abgeschirmte Lampen zu verwenden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen. 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau). Klimaschutz - Dachbegrünung Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer, extensiv bepflanzt). Teile des Daches können

> überschreiten darf. Die Dächer von Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen. Aneinandergebaute Doppelhaushälften sollen hinsichtlich Dachform, Dacheindeckung und

Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-FASSADENGESTALTUNG

K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 -

L) GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und § 10 Abs. 4 LBauO)

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden Es sind daher folgende externen Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (Detailbeschreibung s. Umweltbericht) festgesetzt:

20.165 m² Aurbau Charles Monitoring Aufbau extensiv genutzter Streuobstwiese mit

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme A 1 erfolgt zu 77,0 % den Baugrundstücken, zu 22,5 % den

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme A 1 vorgesehene Fläche ist dauerhaft durch

Die Maßnahmen A 1 ist in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.

Eintragung einer Dienstbarkeit / Realerblast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern. Die Maßnahmenumsetzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Nachweise sind vor Inrechtskraftsetzung des Bebauungsplanes zu erbringen.

2. Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

oder neu gepflanzten Bäumen wird empfohlen.

Erschließungsstraßen und zu 0,5 % den Retentionsanlagen.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit und Reallast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu

Die Maßnahmendurchführung selbst sollte in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde vereinbart werden. Beide Nachweise sollten zeitlich unmittelbar dem Satzungsbeschluss des B-Planes folgend erbracht

Die geschützten Biotope (Lage s. Umweltbericht Anlage 1 Bestandsplan) am Rand des Plangebietes

sind vor jeglicher Inanspruchnahme durch Bauarbeiten, die durch die Umsetzung der Bauleitplanung O Bei der Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen (Erschließung und der Rückhalteanlagen) sind

die Bauarbeiten durch eine fachlich versierte Umweltbaubegleitung zu betreuen. o Für die Umsetzung der privaten Maßnahmen sind die Bauherr*innen von der Ortsgemeinde über die Lage und besondere Beachtung während der Bauarbeiten zu informieren.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte

Das Anbringen zusätzlicher Vogelnisthilfen bzw. von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden

4. Artenschutz

Die Ortsgemeinde empfiehlt bei der Errichtung von Gebäuden ausdrücklich folgende Maßnahmen: O Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik-oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden) und zur

Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung) sind

zu favorisieren. Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle

(HBZ) oder Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung

technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend optimiert auszurichten. o Für Fassaden, Dächer und Böden sollten Anstriche oder Beläge in Farbtönen mit einem hohen totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) und in hellen Farbtönen einem hohen Hellbezugswert

weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Schilf, Pflanzen, u.ä.) verwendet werden.

O Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum]. Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Höhenlage Erdgeschoss/Schutz vor Starkregen

Zum Schutz vor einströmendem Regenwasser wird empfohlen, das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße im Endausbauzustand

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg herzustellen. Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe sind zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher (soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante) ausgebildet

Die untere Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB), Dieser darf maximal 0.50 m höher liegen als das geplante Straßenniveau. Es wird Empfohlen von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Niveau des EGFFB möglichst hoch über dem geplanten Straßenniveau anzuordnen. Die Mindesthöhendifferenz zwischen Straße und EGFFB sollte 0,3 m nicht unterschreiten, um ein ausreichendes Geländegefälle vom Haus weg zu erzielen. Eine Unterschreitung des maximal zulässigen Höhenunterschieds zwischen Planstraße und das EG-Fertigfußbodenniveau ist grundsätzlich möglich, jedoch wird von einer Unterschreitung

Ebenfalls sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik berücksichtigt werden.

Oberflächenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche nachzuweisen. Die jeweilige Rückhaltung muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0.2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte

An einzelnen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten der geplanten Wohnhäuser im Nordwesten des Geltungsbereiches kommt es auf Höhe der 2. Obergeschosse bzw. Dachgeschosse zu

Fassadenabschnitte sind der Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan zu entnehmen. Dort bestehen gesundheitsverträgliche und wohnverträgliche Immissionswerte. Wenn bauherrenseits die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein WA zur Nachtzeit iedoch gewünscht wird, sollen in diesen Bereichen keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm (z. B. Schlafräume) geplant werden, die über ein öffenbares Fenster zu der von den Überschreitungen der

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA zur Nachtzeit. Die betroffenen

A1: Externer Ausgleich

Auf dem Nüssgraben

Gemarkung Krames-Klausen

Externer Ausgleich

Flur 5, Flurst. 4

Im Weidengraben

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. werden

genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BlmSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohnhaus), die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines

baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche

Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Bei der Nachweisführung kann auch der

"Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom

28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen

werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.



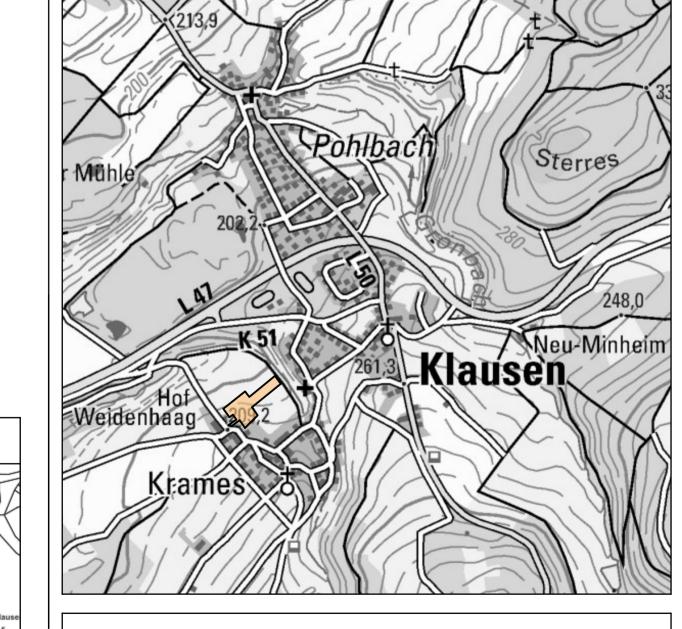


Bezugspunkt / Messpunkte für Höhenlage EGFFB gemäß textlichen Festsetzungen

Geplante Grundstücksgrenzen

Ubersichtskarte

Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen Teilgebiet "Beim Weidenhaag"

Satzungsausfertigung Maßstab BKS Ingenieurgesellschaft STADTPLANUNG, 1:1000 AUM- / UMWELT

LANUNG GMBH 22.12.2022