Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen, "Ferienhausgebiet Klostergarten" - 1. Änderung

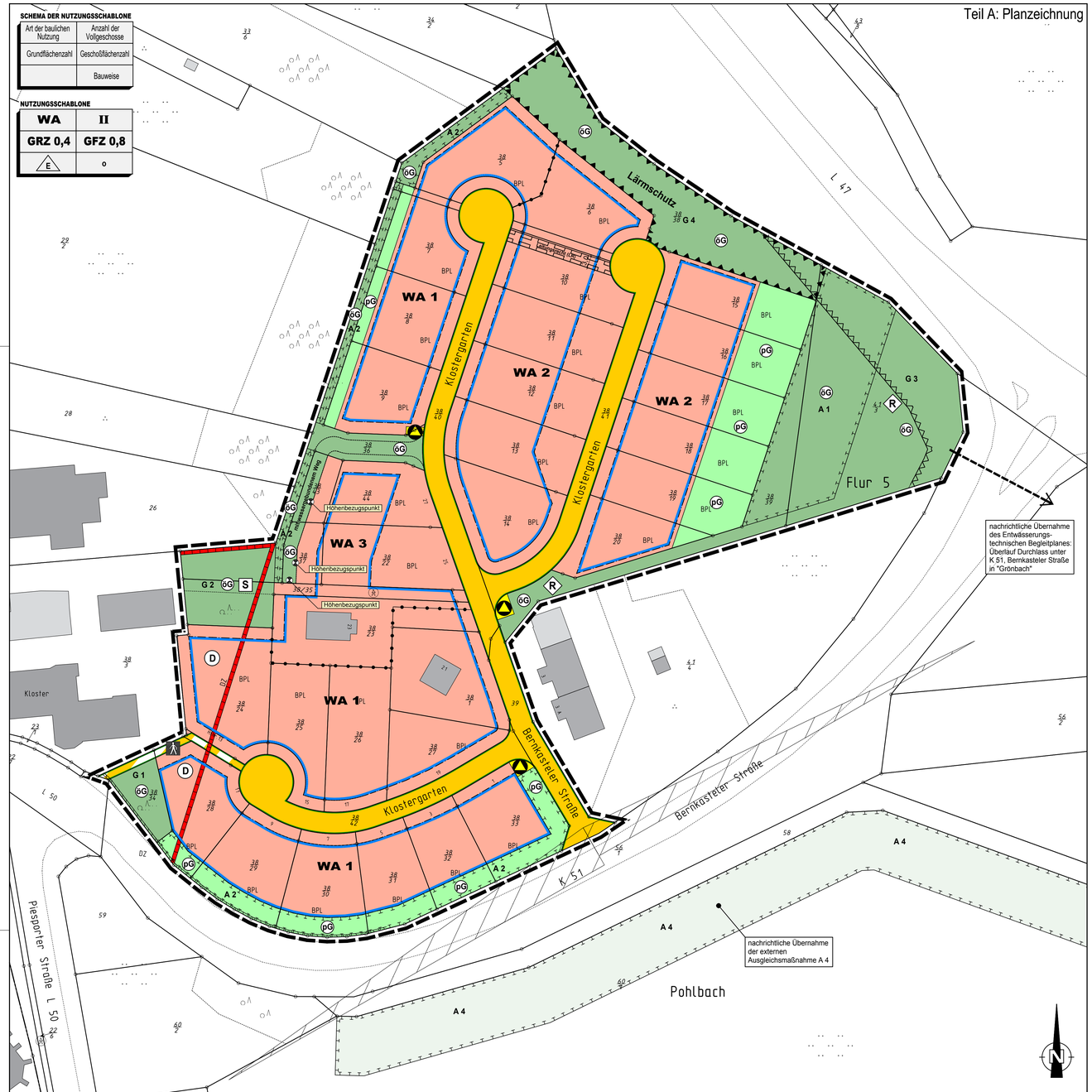
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
E	o

Teil A: Planzeichnung



Maßstab 1:500

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Teil B: Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548).

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO	
1.1.1. Art der Baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Zulässige Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke; Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen; Unzulässige Nutzungen: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen;
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO	
1.2.1 Grundflächenzahl	GRZ 0,4
1.2.2 Geschossflächenzahl	GFZ 0,8
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse	II (2 Vollgeschosse)
1.2.4 Höhe baulicher Anlagen	Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Traufe- und Firsthöhen festgesetzt. Dachaufbauten aller Art (technische Aufbauten, bauliche Aufbauten als Nicht-Vollgeschosse) sind von den Festsetzungen ausgenommen. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika. Die Firsthöhen sind bei Flachdächern nicht anzuwenden. Unterer Messpunkt im WA 1 und WA 2 ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Bei Eckgrundstücken gilt die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche straßenseitige Fassade.
Maximal sichtbare Wandhöhe	Die Wandhöhen zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut dürfen in rechtwinkliger Drauflsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt ein Maß von 7,50 m überschreiten. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt. Durch Dächer, Dachteile, Vordächer und andere bauliche Auf- oder Einbauten in der Vertikalen unterbrochene Wände müssen das Maß von 7,50 m auch in Addition der vertikalen Wandteile bei rechtwinkliger Drauflsicht auf den jeweiligen Fassadenabschnitt einhalten. Wände und Wandteile unter Gebelflächen sind nicht mitzurechnen. Für diese gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. WA 1 — Maximale Traufhöhe: 6,00 m; Mindest Traufhöhe Flachdach: 5,50 m; Maximale Firsthöhe: 9,00 m WA 2 — Maximale Traufhöhe: 4,50 m; Maximale Firsthöhe: 9,00 m; Mindest Traufhöhe Flachdach: 5,50 m; Maximale Traufhöhe Flachdach: 6,00 m WA 3 — Maximale Traufhöhe: 6,00 m; Mindest Traufhöhe Flachdach: 5,50 m; Maximale Firsthöhe: 9,00 m Unterer Messpunkt im WA 3 ist die Lage und Höhe des in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunktes.
1.3 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO	
1.3.1 Hausform	Einzelhäuser
1.3.2 Begrenzung der Wohnflächen	Je Haus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
1.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Für die gemäß Planeintrag markierte Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger durchgängig dauerhaft einzuräumen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	
2.1. Garagen, Stellplätze	Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garage ist ein Mindestabstand bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem entsprechenden Baugrundstück nachzuweisen. Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen RLP vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.
2.2 Dächer	
2.2.1 Dachformen	Zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach, versetztes Pultdach;
2.2.2 Dachneigung	mind. 15° und höchstens 45 °, ausgenommen hiervon sind Flachdächer;
2.2.3 Dacheindeckung	RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RLA 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau) glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig
2.4 Böschungen und Stützbauwerke an der Grundstücksgrenze	Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m zu dulden. Ebenfalls auf Privatgrundstücken zu dulden sind Böschungen, die zur Herstellung der Straße erforderlich werden.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§§ 1a, und 9 (1) Nr. 15, 20, 25 i.V.m. LBauO)	
3.1 Überschreitung der GRZ	Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
3.2 Einfriedung	Die straßenseitige alte Klostermauer ist in ihrer Bausubstanz zu erhalten. Jegliche bauliche Änderungen sind unzulässig.
3.3 Geländemodellierung	Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten □ Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen □ Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendet Mauer, verputzte oder begrünte Mauer / unzulässig: Pflanzsteine) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln
3.4 Gestaltungsmaßnahme G 3 - Retentionsanlagen	Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflache mit "Retentionsanlagen - G 3" sind – unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes durch einen Landschaftsarchitekten – folgende Maßnahmen umzusetzen: Retentionsanlagen □ Die Becken und Gräben sind als abgedichtete Erdmulden ohne Schotterauflage zu errichten. □ Die Anschlüsse an das Urgelände sind durch Böschungen landschaftsgerecht anzugleichen. □ Die Erdbecken und -gräben sind nach Fertigstellung des Planum ohne Auflage von Oberboden mit einer extensiven Rasensaatgutmischung einzusaen und jährlich mind. einmal zu mähen und von aufkommenden Gehölzen zu befreien. □ Die einstaufreien Böschungen der Erdbecken sind flächig mit Sträuchern zu bepflanzen. □ Erforderliche Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten zu befestigen. Restflächen. □ Nach Beendigung der Erdarbeiten für die Retentionsanlagen sind die einstaufreien Böschungen und die Restflächen umzubrechen und mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen magerer Standort einzusäen und nachfolgen extensiv zu pflegen (jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Mulchen). □ Je 100 m² Fläche ist mind. ein Laubbaum und je 25 Laubsträucher in kleinen Gruppen anzupflanzen.
3.5 Befestigungsarten	Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Fußwege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kleinpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies.
3.6 Gestaltungsmaßnahme G 4 - Lärmschutzwall	Auf dem im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit "Lärmschutzwall - G 4" gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: □ Die max. Höhe des Walles wird auf 4 m über OK Urgelände festgesetzt. □ Die Böschungen müssen Neigungen von 1:3 und flacher aufweisen. Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszuführen. □ Die Böschungen sind nach Oberbodenandeckung flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im 1 x 1 m Verband zu bepflanzen. Ausnahme hiervon bildet der Entwässerungsgraben, der von Gehölzen weitgehend frei bleiben soll.
3.7 Ausgleichsmaßnahme A 1	Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten öffentliche Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: □ Die Flächen sind umzubrechen und mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen magerer Standort (mind. 0 % Kräuter) einzusäen. Die Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. max. zweimalige Mahd pro Jahr (Erstmahd: nach 15.06) mit Abräumen des Mähgutes oder Bewässung mit 1 RGV / ha nicht vor 1. Juni. □ Auf der Fläche ist durch Neuanpflanzung hochstämmiger Obstbäume lokaler Sorten ein geschlossener Verband von 12 x 12 m anzulegen. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.
3.8 Ausgleichsmaßnahme A 2	Auf dem im B-Plan mit A 2 gekennzeichnete private bzw. öffentliche Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen: □ Erhalt der vorhandenen Laubgehölze in vorgefundener Form (Einzelbaum, Baum- oder Strauchhecke) soweit bautechnisch möglich □ Alternative Anpflanzung - von kleinen bis mittelgroßen Laub- oder Obstbäumen in Einzelstand bzw. in kleinen Gruppen oder - Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern in lockerem Verband oder als geschlossene Hecken □ Der Anteil an Laub-Ziergehölzen darf max. 20 % betragen. □ Die Mindeststückzahl wird wie folgt festgesetzt: - Einzelbäume: 1 Baum / 10 lfm - Hecken: 1 Baum / 15 lfm und 5 Sträucher / 50 m² □ Die gehölzfreien Zwischenräume sind max. 2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. □ Die Anlage eines naturnahen Auffanggrabens in der öffentlichen Fläche ist zulässig.
3.9 Ausgleichsmaßnahme A 3	Auf den Baugrundstücken sind je 100 m² unverbauter Baugrundstücksfläche 1 Laubbaum und 25 Laubsträucher anzupflanzen. Die gem. Festsetzung 3.13 zu erhaltenden Gehölze können hierbei angerechnet werden.
3.10 Gestaltungsmaßnahme G 1	Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit G 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: □ Der Blumen- und Kräutergarten ist nach alten Vorlagen zu restaurieren.
3.11 Gestaltungsmaßnahme G 2	Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit G 2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen: □ Die auf den Flächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang einfach zu ersetzen. □ Die Flächen sind als Spiel- und Freizeitflächen zu gestalten, wobei die zu erhaltenden Gehölze zu integrieren sind.
3.12 Gehölzerhalt	Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laubgehölze (Obstbäume, Laubbäume, Laubbaumhecken, Strauchhecken) sind - soweit bautechnisch möglich - zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen. Die zu erhaltenden bzw. als Ersatz gepflanzten Gehölze können auf die Festsetzung "Ausgleichsmaßnahme A 3" angerechnet werden.
3.13 Gehölzverwendung	Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.
3.14 Liste der Gehölzarten	
3.16 G 3 / G 4	Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata) [Heister, 2xv, o.B. 200 - 250]. Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.) [3 - 5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 60 - 100].
3.17 A 1	hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP. [3xv, m.B., 14-16 cm]
3.18 A 2 / A 3	Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Laubzierbäume [Heister, 2xv, o.B. 200 - 250]. Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Laub-Ziersträucher [3 - 5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 60 - 100].

4. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 und 135 BauGB)	
4.1 Umsetzung	Die Maßnahmen sind umzusetzen: G 1 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der ersten Erschließungsstraße G 2 nach Bedarf G 3 in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Retentionsanlagen G 4 in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles A 1 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der ersten Erschließungsstraße A 2 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugeordneten Gebäudes bzw. nach Fertigstellung des Auffanggrabens A 3 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugeordneten Gebäudes
4.2 Zuordnung	Die Maßnahmen sind wie folgt zugeordnet: G 1 / G 2 zu 100 % der Erschließungsstraße G 3 zu 100 % den Retentionsanlagen G 4 zu 100 % dem Lärmschutzwall A 1 69 % der Verkehrsflächen und zu 31 % der Bebauung A 2 / A 3 den jeweilig zugehörigen Baugrundstücken bzw. dem Auffanggraben

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

5.1 Ausgleichsmaßnahme A 4	Auf Flur 5, Flurstück 60/1 wird eine externe Ausgleichsmaßnahme (3.770 m²) festgesetzt. Die rechtliche Sicherung kann über Baulast- oder Grundbucheintragung erfolgen. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße. Die Maßnahme ist zu 69 % der Verkehrsflächen und zu 31 % der Bebauung zugeordnet.
5.2 Grundwassersicherung	Im Plangebiet ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muss durch geeignete Maßnahmen wieder zur Versickerung gebracht werden.
5.3 Brauchwassernutzung	Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
5.4 Retentionsanlagen	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen sind zeitgleich mit der Anlage der Erschließungsstraßeherzustellen bzw. die Funktionstüchtigkeit des Ablaufsystems zu sichern. Rückhaltemaßnahmen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen. Der Nachweis der Rückhaltung ist mit dem Bauantrag zu liefern.
5.5 Regenerative Energien	Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen. Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind dem Geologischen Landesamt in Mainz anzuzeigen und abzustimmen.
5.6 Nachweis der Maßnahmenumsetzung	Die vorgesehen Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) ist vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
5.7 Straßenleuchten	Die Straßenleuchten können auf privaten oder öffentlichen Flächen errichtet werden. Sie werden unter Umständen entlang der Straßengrenzen vor den Anwesen errichtet, um durch entsprechende Standortabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
5.8 Altlasten	Sollten sich bei der Baumaßnahmen der Verdacht der Abfallagerung oder Altlasten ergeben, ist die SGD Nord, ReWAB Trier umgehend zu informieren.
5.9 Erdfunde	Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Archäologische Denkmalpflege zu informieren.
5.10 Radon	Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/cbm). Eine Reihe bautypenspezifischer Faktoren haben einen wichtigen Einfluss auf die tatsächliche Radonbelastung im Gebäude. Daher sollten die Außenwände von Kellern sowie die Durchdringung von Mauern/Bodenplatten immer sorgfältig abzudichten. Unterkellerte Gebäude sollten durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser und aufsteigende Feuchte geschützt werden, d.h. dicht sein. Diese Maßnahmen gelten analog für die Grundmaßnahmen als Schutz bei potentiellen Radonbelastungen, um den Eintritt von Radon über undichte erdberührte Bodenplatten/Wände zu verhindern. Es werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächliche Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
5.11 Baugrund	Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.
5.12 Flugplatz Föhren	Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren. Die Sicherheitsbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LBM Luftfahrt sind zu beachten.
5.13 Niederschlagswasserbewirtschaftung (Wurde auf Grund der Satzungsfestsetzung VG-Werke von den Festsetzungen ausgenommen und unter Hinweise verschoben)	Das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten (mind. 50 l / m² versiegelter Fläche). Die Rückhaltung soll über eine Regenwasserzisterne, wahlweise mit Brauchwasserspeicher, erfolgen. Die 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 Rückhaltung erhält einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung ansprigt. Ein Anschluss von Grundrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Das Entwasserungskonzept für die privaten Baugrundstücke ist in der Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen. Von der Regelung ausgenommen sind die Grundstücke 38/1 und 38/23. Für diese Grundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Niederschlagswasserbewirtschaftung vor der 1. Änderung des Planes. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist in semizentralen Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt der natürlichen Vorflut zuzuführen.
5.14 Innergebietlicher Lärmschutz	Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass □ Schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, □ Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NN
- TH max. — Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NN

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
- Abfallentsorgung: Sammelplatz für Hausmüllsammelbehälter

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öG — Öffentliche Grünfläche
- pG — Private Grünfläche
- S — Zweckbestimmung: Spiel- und Freizeitfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- R — Retensionsanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 1, A 4 — Nummerierung der landespflegerischen Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
- G 1 - G 4 — Nummerierung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- (aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

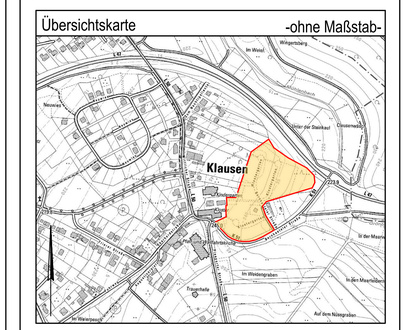
Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG
- Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)
- Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorhandene Mauer

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen "Ferienhausgebiet Klostergarten" - 1. Änderung

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß §13a BauGB
Projekt-Nr.: 8827	
Maßstab 1:500	Satzungsausfertigung
27.07.2016	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH MAXIMINSTRASSE 17b D-54292 TRIER / MOSEL WEB: WWW.BKS-TRIER.DE
Blattgröße 81 x 108 cm	

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Gesetz über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung der Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387) zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
9. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 8 Abs.Abs.2 des Gesetzes vom 25.11.2015 (GVBl. S. 420).
10. Landeskulturgesetz für Rheinland-Pfalz (LKG) i.d.F. vom 01. August 1977 (GVBl. S.273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 35).

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planunterlage: Januar 2016)

(Siegel)

Klausen, den 12.08.2016 gez. Meyer
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Klausen hat am 29.03.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 27.05.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel)

Klausen, den 12.08.2016 gez. Meyer
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.06.2016 bis 07.07.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.05.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.06.2016 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 07.07.2016 gegeben.

(Siegel)

Klausen, den 12.08.2016 gez. Meyer
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 27.07.2016 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

(Siegel)

Klausen, den 12.08.2016 gez. Meyer
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Klausen hat am 27.07.2016 die Änderung des Bebauungsplans 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.

(Siegel)

Klausen, den 12.08.2016 gez. Meyer
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

(Siegel)

Klausen, den 12.08.2016 gez. Meyer
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 27.07.2016 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle