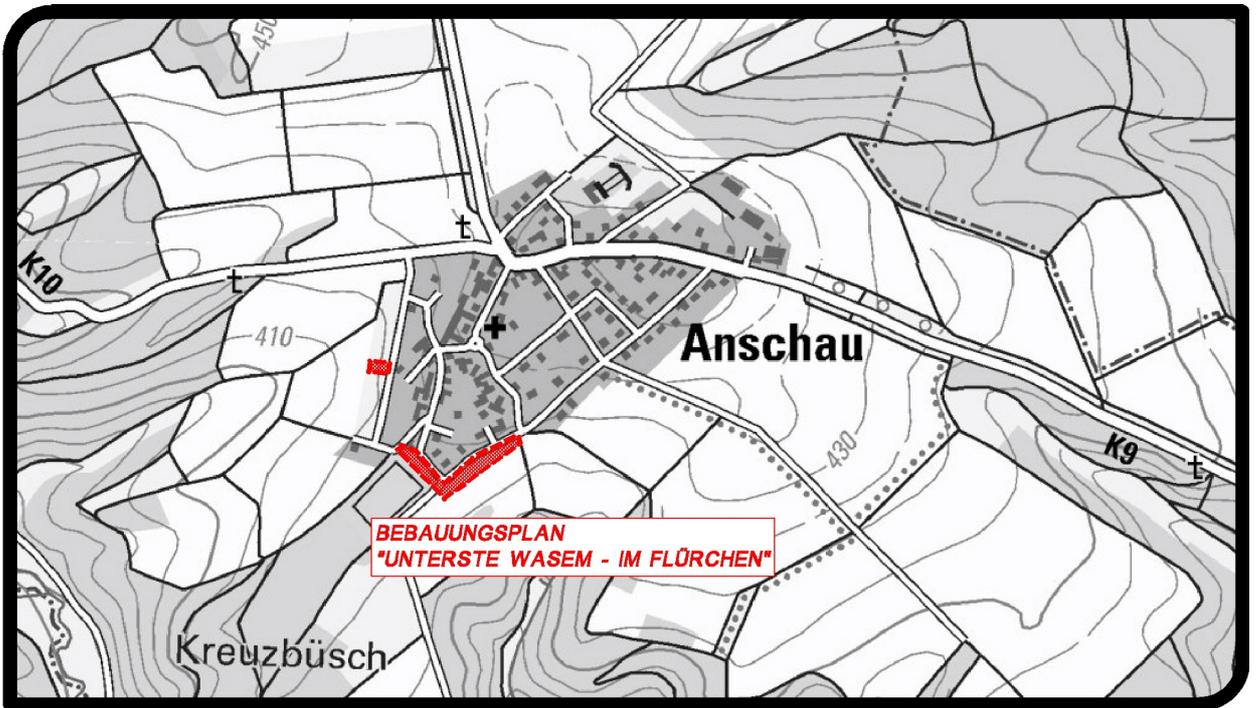


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "UNTERSTE WASEM - IM FLÜRCHEN"

ORTSGEMEINDE ANSCHAU
VERBANDSGEMEINDE VORDEREIFEL

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3(1), 4(1) BAUGB I.V.M. § 215A BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A3/A4

PROJ.-NR.: 12 895

DATUM: 16.02.2024

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

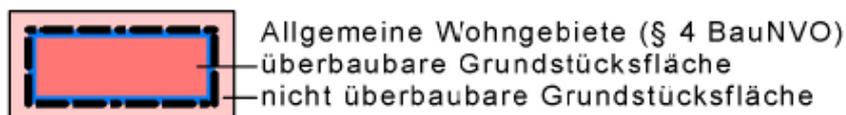


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-38
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z. B. $\textcircled{0,7}$ Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
z. B. 0,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



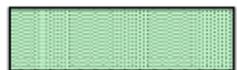
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

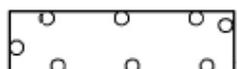
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

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

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B.

A

Ordnungsbereich für die Landespflege

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 unterirdisch

Sonstige Planzeichen

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

 Wirtschaftsweg

Sonstige Darstellungen

 empfohlene Grundstücksgrenze

 Flurgrenze

 Höhengichtlinien z.B. 425 m ü. NHN

 Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Im Strang"

 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Maximale Gründungstiefe gemäß Höhenangabe in der
Planzeichnung

 Baugrundstück mit abweichendem unteren Maßbezugspunkt

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH - ZEICHNERISCHE ÄNDERUNG -

1. Im sonstigen Geltungsbereich gelten grundsätzlich die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Strang“ – sofern sie den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen.
2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans gelten für das Flurstück 130/25, Flur 4, Gemarkung Anschau (sonstiger Geltungsbereich) die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Im Plangebiet sind

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden)

allgemein zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) ZIFFER 2 BAUNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,7

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) ZIFFER 3 BAUNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- **Traufhöhe:** maximal 6,50 m
- **Firsthöhe:** maximal 10,50 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- **Traufhöhen** zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- **Firsthöhen** zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

- Die höchste an das jeweilige Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche der Straße „Sonnenhang“, „Dorfstraße“ bzw. „Neustraße“. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.
- Für das mit „x“ gekennzeichnete Baugrundstück eine NHN-Höhe von 427,50 m ü. NHN.

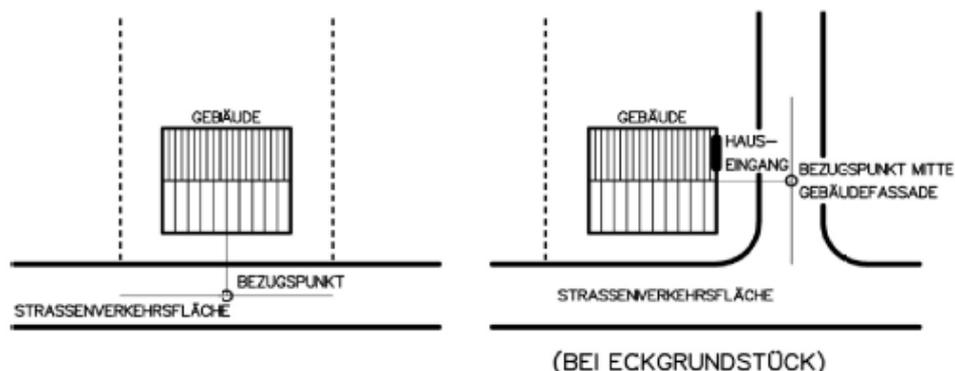


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

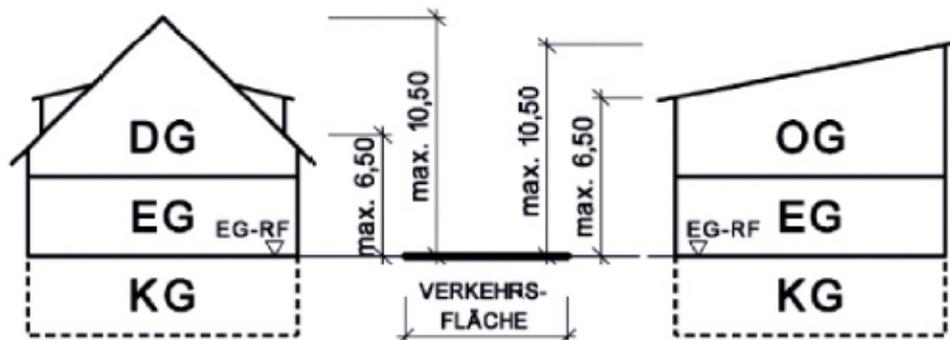


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung.

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

**6 NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

**7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

**8 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER
OBERFLÄCHENBELÄGE (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

**9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**

GEBIETSEINGRÜNUNG - ORDNUNGSBEREICH A

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs A ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes ein 4 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen. Es sind hierbei mindestens 15 Sträucher je Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen (siehe auch Rubrik Hinweise).

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Der Gehölzstreifen ist in einem Abstand von 1,50 m der nachfolgend genannten Sträucher in versetzten Reihen zu pflanzen.

Artenauswahl (siehe auch Pflanzenempfehlungslisten in der Begründung):

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Breite
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris	1 - 2,5 m	1 - 1,5 m
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 5 m	3 - 4 m
Kornelkirsche	Cornus mas	3 - 5 m	2,5 - 3,5 m
Haselnuss	Corylus avellana	5 - 7 m	5 - 7 m
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	3 - 5 m	1,8 - 2,8 m
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	2 - 5 m	1 - 3 m
Besenginster	Cytisus scoparius	1,5 - 2 m	1,5 - 2 m
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2 - 6 m	1,5 - 3,5 m
Faulbaum	Rhamnus frangula	2 - 4 m	1,75 - 3 m
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	2 - 5 m	2 - 5 m
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	2 - 3 m	2 - 3 m
Schlehe	Prunus spinosa	1,5 - 4 m	2 - 4 m
Hundsrose	Rosa canina	2 - 3 m	1,5 - 2 m
Ohrweide	Salix aurita	2 - 3 m	2 - 3 m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	3 - 7 m	3 - 5 m
Roter Holunder	Sambucus racemosa	1 - 4 m	2 - 3 m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	2 - 3,5 m	1,5 - 2,5 m
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	1,5 - 4 m	1,5 - 3,5 m

Hinweise: Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein:

- Sträucher = 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung zu pflegen (dazu gehört auch eine Wässerung der Pflanzen sowie, dass abgängige Gehölze in dieser Zeit artgleich zu ersetzen sind).

10 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IM BEREICH DES FESTGESETZTEN LEITUNGSVERLAUFS (§ 9 (3) i.V.m. (1) BauGB)

Für die drei Baugrundstücke im Nordwesten mit durchquerender Kanalleitung (siehe zeichnerisch festgesetzter Leitungsverlauf) sind bauliche Anlagen nur bis zu einer maximalen Gründungstiefe gemäß Höhenangabe in der Planzeichnung zulässig. Die Gründungstiefe unter gewachsener, natürlicher Geländeoberkante (GOK) bezieht sich auf die in der Planzeichnung eingetragenen interpolierten Kanaltiefen – unter Berücksichtigung erforderlicher Mindestabstände.

Die Verlegung von erforderlichen Versorgungsleitungen oder -anlagen, wie Hausanschlüsse, Kanalgräben für das Schmutzwasser oder Entwässerungsgräben sind auch in tieferer Bautiefe zulässig.

Hinweis: Die Überbauung des Kanals ist mit dem Abwasserwerk unter Vorlage eines statischen Nachweises der schadlosen Gründung vor Baubeginn abzustimmen. Eine Freilegung des Kanals während der Baumaßnahme ist unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 48°. Versetzte Pultdächer sind zulässig. Der Versatz bei Pultdächern darf höchstens 1,5 m betragen.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

11.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthhaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

11.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit Pultdächern und Gebäuden als Stadthhaustyp (=Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk) beträgt die talseitig frei sichtbare maximale Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der sichtbaren Außenwand.

12 STELLPLÄTZE
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO
sowie § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.

Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.

13 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER
GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND
(6) LBAUO)

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN
GESTALTUNG

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

14 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Hinweise

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

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 weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Sollte bei einer geplanten Brauchwassernutzung im Haushalt gebührenpflichtiges Abwasser entstehen, so ist dies bei der Verbandsgemeinde Vordereifel anzuzeigen und nach entsprechender Anerkennung ein geeichter Wasserzähler zur Ermittlung der zusätzlichen Kanalgebührenmenge verpflichtend einzubauen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Wurzelbereich der Bäume darf auf einer Fläche von 3 x 4 m nicht befestigt oder versiegelt werden.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektnachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Ferner wird eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung sowie die Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfohlen (Förderung der biologischen Vielfalt).

Es wird empfohlen, bei der Verwendung von Saatgut und der Pflanzung von Gehölzen solche aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung soll in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z. B. Schiefer und Pfannen) angepasst werden.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde müssen gewährleistet sein.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)