

**Teil A - Erläuterung der Planzeichnung**

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

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

**WA = Allgemeine Wohngebiete**

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

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
**GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß  
**WH** Wandhöhe als Höchstmaß

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**O** Offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
**E** überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)  
 Stellung baulicher Anlagen

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**Unterirdisch Versorgungsleitung**

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

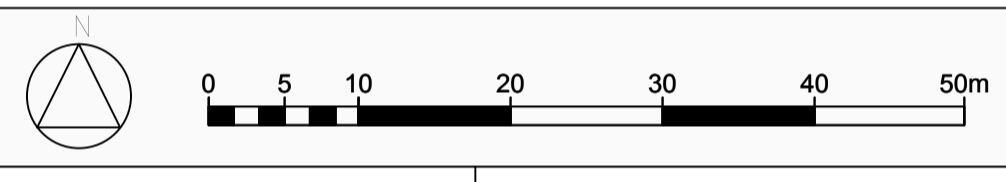
**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Sonstige Planzeichen**

**Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

WA	
<b>GRZ</b> max. 0,3	--
<b>WH</b> max. 5,7 m	<b>GH</b> max. 10,7 m
<b>O</b>	<b>E</b>
2 Wohn-einheiten pro Wohngebäude	geneigte Dächer 18 - 38°



**Teil B - Textliche Festsetzungen**

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet | WA** (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen**

2.1.1 Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem maßgeblichen Baugrundstück in der Grundstücksmitte.

2.1.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gem. 2.1.1 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Wandhöhe auf 5,7 m festgesetzt.

2.1.3 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gem. 2.1.1 und dem obersten Gebäudeabschluss (First).

Die maximale Gebäudehöhe wird im WA mit der max. Wandhöhe (Traufhöhe) zzgl. 5,0 m festgesetzt.

**2.2 Zulässige Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der Planzeichnung mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist nicht zulässig.

**3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

**4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind hinter der südlichen Baugrenze ausgeschlossen.

4.2 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe (Traufhöhe) ist erforderlichenfalls durch Terrassen auf max. 3,0 m zu beschränken.

4.3 Garagen sind innerhalb der Vorgartenzonen (Flächen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) sowie hinter der südlichen Baugrenze nicht zulässig.

4.4 Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzonen ausgeschlossen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie bis maximal 20 m² zulässig.

**5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine 923 m² große Ersatzfläche festgesetzt. Die Fläche ist als extensive einschürige Wiese zu bewirtschaften.

**5.1 Maßnahmen zum Ausgleich**

5.1.1 Maßnahme M1

Gemäß der Planzeichnung ist eine 60 m lange zweireihige Hecke entlang der Grundstücksgrenze der Privatgrundstücke zu pflanzen. Der Abstand zwischen Privatgrundstück und Hecke muss 1,5 m, der Abstand zwischen den Reihen 1 m und der Abstand zwischen den Sträuern 1,5 m betragen. Zu verwenden sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4. Die Artenauswahl und Pflanzqualität ist der Pflanzenliste unter Punkt 7 zu entnehmen.

5.1.2 Maßnahme M2

Grünlandensaat des 753 m² großen Streifens zwischen Hecke und der Grenze des Plangebietes. Für die Wiesensaat ist Regio-Saatgut der Region 9 (Frischwiese) zu verwenden. Die Wiese ist 2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

5.1.3 Maßnahme M3

Pflanzung von 10 Obst- oder Wildobstbäumen auf dem Wiesenstreifen (M2). Zu verwenden sind Bäume mit entsprechender Pflanzqualität aus der Pflanzenliste gemäß Punkt 7.

**6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Gebietsdurchgrünung ist pro 500 m² Baugrundstück wahlweise ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**7 Pflanzenliste**

Im Plangebiet sollen Arten aus folgender Auswahl verwendet werden:

**Obstbäume alte Sorten**

Zu verwenden sind Sorten der „Streuobstsortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ (<http://www.streuobst-rip.de/uploads/downloads/streuobst-sortenliste-rip-2018.pdf>)

**Wildobstbäume**

Wild-Birne	Pyrus communis
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium

**Teil C - Örtliche Bauvorschriften**

**1 Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

**1.1 Dachform und Dachneigung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 18° bis 38° zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden. Die Flachdächer sind dabei extensiv zu begrünen.

**1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur straßenseitig zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m nicht überschreiten.

**1.3 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziffer C 1.2.

**1.4 Eindeckung**

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Dachdeckungen in den Farben rotbraun bis anthrazit zulässig. Solarmodule sind darüber hinaus ebenfalls zulässig. Dacheindeckungen aus Metall, Faserzementplatten und Kunststoff sowie Dacheindeckungen, welche reflektieren bzw. glasiert sind, sind unzulässig.

**2 Einfriedungen, Stützmauern** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**2.1 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,0 m gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten

Bei Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) und von geschlossenen Metallkonstruktionen nicht zulässig.

Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

**2.2 Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

**2.3 Kombination Stützmauer und Einfriedungen**

Die Kombination zwischen einer Einfriedung und einer Stützmauer darf die Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten.

**3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**3.1** Die Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind zu mind. 50 % zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

**3.2** Alle unbebauten Flächen, mit Ausnahme der befestigten Flächen, der Baugrundstücke sind mindestens 2/3 unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Die befestigten Flächen, z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken, sind wasserdrüchtlässig zu gestalten, z.B. als wassergebundene Decke, als im Sandstein verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, als Rasengittersteine oder unter Verwendung von Verbundpflaster mit trichterförmigen Wassereinfläufen, die mit Kies gefüllt sind. Der Unterbau für Ziersteine, Kies etc. ist ebenfalls wasserdrüchtlässig auszubauen.

**3.3** Die Vorgartenfläche der Baugrundstücke ist auf die Höhe der angrenzenden Straßen und Wege aufzuschütten oder bis dorthin abzugraben (i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 LBauO).

**4 Stellplatzverpflichtung** (§ 88 Abs. 3 i.V.m. § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs. 1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachzuweisen: 2 Stellplätze je Wohnung.

**Teil D - Textliche Hinweise**

**1 Bodenschutz**

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EabN 1997-1 und -2, DIN 4124, sind zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

**2 Archäologische Denkmalpflege**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist das Plangebiet verzeichnet. Bei der Planumsetzung sind folgende Bestimmungen der Denkmalschutzbehörde zu beachten:

1. Bedingungen

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

- Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zuläge kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

**3 Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelfräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelfräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

**4 Wärmepumpen**

Die Grenzwerte der TA Lärm sind u.a. bei der Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen zu beachten; die erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

**5 Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser**

Das Oberflächenwasser muss in Zisternen aufgefangen und einer anschließenden Brauchwassernutzung (mindestens Toilettenspülung) zugeführt werden. Die Zisternen müssen einen Mindestinhalt von 10 m³/100 m² (dies entspricht 100 l/m²) befestigte Fläche aufweisen.

Das Überlaufwasser der Zisterne kann mittels Überlauf offen in das südliche Ackergelände abfließen.

Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.

**6 Begrünung von Flachdächern**

Für die dauerhafte und extensive Begrünung der Flachdächer sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden.

**7 Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG**

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind.

Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung)** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

**Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz** (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Paragraph 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

**Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970 | S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleiben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind zu beachten.

**„Im Kreuz, Erweiterung“**

**Verfahrensvermerke**

**1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

1.1 Beschluss des Rates am 30.06.2017

1.2 Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.07.2017

**2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

2.1 Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 12.04.2018

2.2 Zeitraum der Auslegung vom 23.04.2018 bis 22.05.2018

**3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

3.1 Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom 09.04.2018

3.2 und Aufforderung der Stellungnahme bis 22.05.2018

3.3 Abwägungsbeschluss am 21.06.2018

**4 Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

4.1 Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.04.2021

4.2 Zeitraum der Auslegung vom 03.05.2021 am 07.06.2021

**5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

5.1 Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom 30.04.2021

5.2 und Aufforderung der Stellungnahme bis 07.06.2021

5.3 Abwägungsabschluss am 20.09.2021

**6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)** am 20.09.2021

**Ausfertigung**

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Dreisen, **05.10.2021** (DS) .....gez. Molter.....  
 Kathrin Molter  
 Ortsbürgermeisterin

**Genehmigung**

Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 S. 4 BauGB (DS VG Göllheim)

**Inkrafttreten** (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am **22.12.2022**

Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Dreisen, **04.01.2023** (DS) .....gez. Molter.....

**Lage in der Gemeinde**

Datengrundlage: ©GeoBasis-DE/ILVermGeoRP-<2016>, dl-de/by-2-0, www.ilvermgeo.rlp.de [März 2018]

**ORTSGEMEINDE DREISEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„Im Kreuz, Erweiterung“**

<b>Stand:</b>	<b>20.09.2021</b>
<b>Maßstab:</b>	<b>1:500</b>
<b>Proj.Nr.:</b>	<b>17goe02</b>
<b>Bearbeiter:</b>	<b>FI / TJ / re</b>

**STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER**

Mittelstraße 16  
 65189 Mannheim  
 t+49 (0)621 58 67 48-60  
 kontakt@stadtplanungfischer.de  
 www.stadtplanungfischer.de