
ORTSGEMEINDE ILLERICH



**BEBAUUNGSPLAN
„IN DER KLOTTER HEG“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Illerich
Bebauungsplan „In der Klotter Heg“
Textfestsetzungen

Stand:

05.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	7
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	8
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	9
8	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO).....	10
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	12
1	Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO).....	12
2	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	12
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

2.4 Anlagen für Verwaltungen,

3 Unzulässig sind:

3.1 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

3.2 Gartenbaubetriebe,

3.3 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grund und Geschoßflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

▪ GRZ = 0,4

▪ GFZ = 0,8

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

a) Begriffsdefinitionen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A) bis Oberkante des Daches.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (Flachdach ohne Attika) oder
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Flachdach mit Attika).

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

Hinweise:

- Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugspunktes wird die noch erstellende Straßenplanung, die vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB vorliegt.
- Der verwendete Begriff Gebäude ergibt sich aus der Definition des § 2 (2) LBauO Rheinland-Pfalz

b) Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 3° (z.B. Satteldach, Walm-dach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	10 m	6 m

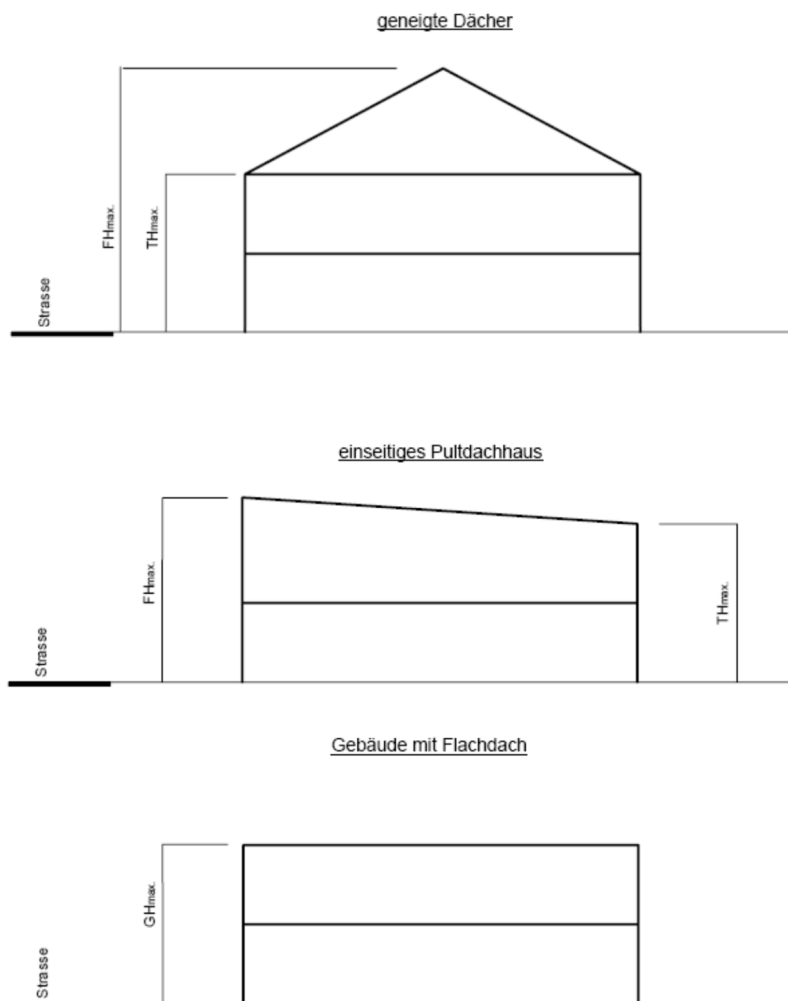
II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	7,5 m	6 m

III Flachdach mit einer Dachneigung bis 3°

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Nachfolgend ist die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in System-Skizzen dargestellt.



3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser gemäß der Begriffsdefinition des § 22 (2) BauNVO sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser gemäß der Begriffsdefinition des § 22 (2) BauNVO sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Hinweise:

Garagen und andere Gebäude (die nicht die Hauptnutzung darstellen), sind keine Gebäude i. S. d. § 22 BauNVO; sie werden von der Regelung nicht erfasst.

Für unselbständige Garagen, also solche Garagen, die als Raum Bestandteil eines Hauses sind, ist die vorliegende Regelung ebenfalls nicht anwendbar.

Mit einem Gebäude verbundene Garagen sind nicht Bestandteil des Gebäudes. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG kommt es bei der Verbindung eines Gebäudes mit einem anderen für die Beibehaltung der Selbständigkeit auf die selbständige Benutzbarkeit beider an, und für diese ist der eigene Zugang (hier Zufahrt) maßgeblich.

Soweit die Garage keine eigene Grundfläche hat, weil sich über ihr andere Gebäudeteile befinden, stellt sich die Frage nicht; der Gebäudeteil mit der völlig integrierten Garage muss den Grenzabstand einhalten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carpports)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur wie folgt zulässig:

- Einrichtungen (Schränke) für Abfallbehälter,
- Einfriedungen,
- Stützmauern,
- Einrichtungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Grundstücks(z.B. Wärmepumpe, Zisterne u.a.),
- Einrichtung zum Abstellen von Fahrrädern mit einer Größe von höchstens 6 m² je Grundstück.

Die Nebenanlagen müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen und Stützmauern, die unmittelbar an die Straßengrenze unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung, Nachbarrecht) errichtet werden dürfen.

(2) **Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Einfahrten zu den Garagen und Carports ist ein Stauraum von 6 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) **Stellplätze**

Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

5 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	2	2

6 **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

(1) **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“**

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ festgesetzt.

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ortsrandgrün‘ sind alle 8 x 8 m bis 10 x 10 m ein Baum I. oder zwei Bäume II. Größenordnung oder eine Baumgruppe (Zweier-, Dreier- oder Vierergruppen aus Bäumen I. und/oder II. Größenordnung und je 5 Sträucher) im Dreiecksverband in unregelmäßigem Wechsel zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Unterwuchs ist als mageres Grünland zu entwickeln (2- malige Mahd ab dem 15. Juli und ab Mitte September, kein Dünger- und Pestizideinsatz).

Die Verwendung der in Textfestsetzung A9 (3) angeführten Pflanzen wird empfohlen.

Zulässig sind auch Spiel- und Erholungsgrünflächen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Geländemodellierungen in Form von selbständigen Aufschüttungen können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen werden.

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dienen der Unterbringung von privaten Freiflächen und Nutzgärten.

Die Kleintierhaltung ist zulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je Baugrundstück sind bauliche Anlagen bis insgesamt höchstens 50 m³ zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen (Nebenanlagen wie z.B. Unterstand, Geräteschuppen).

Einfriedungen sind nur in transparenter Form als Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) sowie als Strauchhecke unter Berücksichtigung des Landesnachbarrechts zulässig. Vollflächige Einfriedungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2 m aufweisen. Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende natürliche Geländeoberfläche.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche

Innerhalb der in der Planurkunde mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanZV festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche wird für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Der Lärmpegelbereich ist durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzt.

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

(1) Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO

Die nicht baulich genutzten Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig. Ebenso sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) mit Ausnahme zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme (= Hauptgebäude) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior

Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Renek-lode

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO)

Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind nur in durchsichtiger Form als Strauchhecke und/ oder Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von Einfriedungen ist wie folgt geregelt:

1. An der unmittelbar an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche (= Planstraße A) angrenzenden Grundstücksgrenze) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 1,5 m zulässig.

Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe dieser Einfriedungen ist das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Oberkante der Einfriedung.

2. An den „sonstigen“ Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von höchstens 2 m zulässig.

Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende natürliche Geländeoberfläche und der Oberkante der Einfriedung.

2 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohnung.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

	Anerkannt:
	Ortsgemeinde Illerich Helmut Braunschädel Ortsbürgermeister
Illerich, den

	Ausgefertigt:
	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt:
	Helmut Braunschädel Ortsbürgermeister
Illerich, den