



**Stadt Daaden**  
**Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf**  
**Landkreis Altenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 21**  
**„Freiergrundstraße“**  
**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Fünf Linden“**  
**(Bereich Flurstück 247/3, Flur 25, Gemarkung Daaden)**

**Textfestsetzungen**  
**(Blatt B1 bis B5)**

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**November 2022**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" [WA1 bis WA5] nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA1 bis WA5] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannten Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) genannten Arten von Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.


Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

#### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwerte für die Grundflächenzahl [GRZ und GRZ<sup>2</sup>], Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse sowie für die Gebäudehöhe [GH] entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) festgesetzt.

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt in verschiedene Ordnungsbereiche:

<b>Nutzungsschablone</b>					
Ordnungs- Fest- bereich setzungen	WA1	WA2	WA3	WA4	WA5
<b>GRZ</b>	<b>0,4</b>				
<b>GRZ<sup>2</sup></b>	<b>0,6</b>				
<b>GFZ</b>	<b>0,8</b>				
<b>Voll- geschosse</b>	<b>II</b>				
<b>Bauweise</b>	<b>o</b> 				
<b>Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude</b>	<b>max. 3 Wo</b>	<b>EH = max. 2 Wo / DH = max. 1 Wo</b>			
<b>max. Gebäude- höhe [GH] ü.NHN</b>	<b>332 m</b>	<b>327 m</b>	<b>339 m</b>	<b>339 m</b>	<b>349 m</b>

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird*) bis zu der in der Nutzungsschablone eingetragenen Grundflächenzahl GRZ<sup>2</sup> überschritten werden darf.

*Hinweis: Gemäß § 2 LBauO ist das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) als bauliche Anlage zu werten und damit bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen!*

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt, die als Höhe in Metern über Normalhöhennull [m üNN] festgesetzt ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für den jeweiligen Ordnungsbereich ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE\_DHHN2016\_NH zugrunde gelegt ist.

Als oberster Bezugspunkt wird die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika festgesetzt.

## **3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet [WA1 bis WA5] ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzel- und Doppelhäuser [ED]** zugelassen.

## **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)**

### 4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

### 4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

## **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Ordnungsbereich WA1 sind pro Gebäude maximal drei Wohnungen [3 Wo] zulässig.

In den Ordnungsbereichen WA2 bis WA5 sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen pro Gebäude [EH 2 Wo] und bei Doppelhäusern maximal eine Wohnung pro Gebäude [DH 1 Wo] zulässig.

### Hinweis:

*Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.*

## **6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **VERMEIDUNGSMASSNAHME V1 bgA**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

### **VERMEIDUNGSMASSNAHME V2 bgA**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist die erforderliche Rodung von Gehölzbeständen im nördlichen Randbereich des Plangebietes schonend durchzuführen. Hierzu sind Bäume, Gebüsche und Rubus-Gestrüpp ausschließlich im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar von bestehenden Versiegelungsflächen aus mittels Teleskoparm, ansonsten nur motormanuell zu entnehmen. Der Abtransport des Gehölzmaterials ist mit Teleskoparm von bestehenden Versiegelungsflächen aus durchzuführen, der Abtransport von Rubus-Gestrüpp in Handarbeit ohne Flächenbefahrung.

Nachfolgende Baufeldräumungen mit Bodenbewegungen sind dann erst ab 15. Mai zulässig.

## **7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Festsetzungen getroffen.

## **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. HINWEISE ZU BODEN UND BAUGRUND**

Bei Eingriffen in den 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* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei Bauvorhaben ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (*Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial*) und der DIN 18915 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*) zu berücksichtigen.

## 2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

## 3. HINWEISE ZU BERGBAU UND ALTBERGBAU

In den Gemarkungen Daaden, Herdorf, und Biersdorf fand ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Erzen statt. Im Bereich des Bebauungsplanes „Freiergrundstraße“ ist jedoch laut Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) kein Altbergbau dokumentiert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Es wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, insbesondere wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird. Es wird empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf mögliche Aufbereitungsrückstände im Zusammenhang mit dem Erzabbau zu überprüfen.

## 4. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Innerhalb des Plangebietes steht eine Löschwasserlieferleistung von 48 m<sup>3</sup> /h über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

## 5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

## 6. FLÄCHENBEFESTIGUNG

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

## 7. NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

Die Nutzung von regenerativen Energien zur Wärmeengewinnung wird ausdrücklich empfohlen.

## 8. FLACHDACHBEGRÜNUNG

Es wird empfohlen, Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel  $\leq 5^\circ$  mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

**Ausfertigung:**

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein.  
Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.  
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Daaden, .....

Stadt Daaden

Walter Strunk  
Stadtbürgermeister

**Rechtsverbindlichkeit:**

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am ..... im amtlichen  
Bekanntmachungsorgan „Mitteilungsblatt“ der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf (Nr. ..../.....).

Verbandsgemeindeverwaltung  
Daaden-Herdorf  
FB 3 - Bauen und Umwelt  
Im Auftrag:

Melina Weichart