

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen
- 3.2 Einfriedungen

4. Hinweise

Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 1 und § 6 BauNVO als **Mischgebiet -MI-** festgesetzt.

Für den nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieb sind die ergänzenden Zulässigkeiten festgesetzt:

innerhalb der mit 1 dargestellten Abgrenzung
Freifläche

- Aus- u. Zufahrt
- Abstellplatz für PKW

innerhalb der mit 2 dargestellten Abgrenzung

- Ausstellung für Zaunbaumaterial und Abstellplatz für Geräte und Materialien
- Containerstellflächen

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

Die zulässige Grundfläche der Erschließungsfläche sowie der Freifläche für Ausstellungs- u. Nutzzwecke beträgt 911 m².

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird entsprechend der Schnittskizze in der Planurkunde festgesetzt.

2.3 Gestaltung befestigter Flächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Flächen innerhalb der dargestellten Abgrenzungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erhalten (hier: Schotterfläche), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

2.3 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Die als private Grünfläche dargestellte Fläche ist als Garten-/ Grünflächen zu erhalten.

Die im Plan entsprechend dargestellten Bäume sind zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante und müssen einen Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten.

Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Emser Landstraße“

der Ortsgemeinde Dausenau

4. Hinweise

- 4.1 Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 4.2 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- u. Pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden sind.
Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.
Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.
- 4.3 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass eventuell auftretende Anzeichen für frühere Bergbautätigkeiten an das Landesamt für Bergbau und Geologie in Mainz unter Rufnummer 06131/9254-0 zu melden sind.
- 4.4 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 4.5 Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone an der Bundesstraße sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
- 4.6 Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt zwischen Netzknoten 5612059 und 5612007 bei Station 1,460 erfolgen.
- 4.7 Die im Einmündungsbereich der Zufahrt freizuhaltenden Sichtflächen sind nach den Kriterien der RAL 2012 zu ermitteln. Im Bereich der Sichtflächen ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnkante nicht zulässig.
- 4.8 Heilquellenschutzgebiet: Bodeneingriffe, die die Höhenkote von 79,10 m üNN unterschreiten, sind hier nicht zulässig. Für den Bereich des Geländes, das zwischen 78,50 u. 79,10 m üNN liegt, sind jedwede Bodeneingriffe unzulässig.
Zu den hier insbesondere unzulässigen tieferen Bodeneingriffen gehören:
- Bohr- o. Pfahlgründungen oder sonstige Tiefengründungen
 - Brauchwasserbrunnen bzw. Brunnendoubletten (Entnahme u. Einleitung) zur Wärmetauschung
 - Erdwärmesondenbohrungen

Aufgestellt:

Fachingen, März 2025

Ausgefertigt:

Dausenau, den _____

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Michelle Wittler
Ortsbürgermeisterin