

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan
"Auf Knippchen"
der Ortsgemeinde Wirschweiler

- I Rechtsgrundlagen
- II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit §86 LBauO)
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Zif. 20 BauGB)
- V Hinweise

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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

1.3. Folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen

1.4. Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- a) Tankstellen
- b) Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse = II**

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

| | | |
|--------------------|-------|-----|
| Grundflächenzahl | (GRZ) | 0,3 |
| Geschoßflächenzahl | (GFZ) | 0,6 |

2.2. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Höhe der Baulichen Anlage

3.1 Die Höhe der Baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufhöhe festgelegt:

Traufpunkt = die Schnittlinie der Oberkante Dachhaut/Außenkante Außenwand, wobei sich die Traufpunkthöhe auf die straßenseitige Traufe bezieht.

Traufpunkthöhe

entlang der Haupteerschließungsstraßen:
- max. 7,00 m bei bergseitiger Bebauung
- max. 6,00 m bei talseitiger Bebauung

(bei talseitigen Gebäuden kann das Bauwerk bis auf Höhe der Erschließungsstraße angefüllt werden, die Anfüllung darf jedoch keine wesentliche Änderung der Geländeverläufe darstellen, max. Anfüllungshöhe = 1,00 m)

4. Bauweise

- 4.1. Es gilt die "offene" (o) Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.
- 5.3. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4. Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,0m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.
- 5.5. Garagen und Stellplätze sind in den gem § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesenen privaten Grünflächen nicht zugelassen.

6. Nebenanlagen

- 6.1. Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- 6.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.
- 6.4. Nebenanlagen und jegliche Bebauung sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen nicht zugelassen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefasst. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Ziffer 5 und 6, unter Beachtung Ziffer 5.5 und Ziffer 6.4.
- 7.2. Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland- Pfalz.

8. Freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Zif. 10, 21 BauGB

- 8.1 Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind:
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 und 6
 - die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Zif. 20 u. 25 BauGB belegten öffentlichen und privaten Grünflächen
 - die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Zif. 21 BauGB)

9. Stellung der baulichen Anlagen

- 9.1. Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

10. Verkehrsflächen

- 10.1. Sämtliche innergebietliche Verkehrsflächen haben eine evtl. auch gemischt nutzbare Breite (Einteilung in Fahrbahn, Gehweg, Pflanz- und Stellplatzfläche) von 5,00 m. Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf die Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.
- 10.2. Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

11. Versorgungsflächen, Leitungsführung

- 11.1. Die Linienführung der Leitungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.
- 11.2. Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standort haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.
- 11.3. Die ausgewiesene 20 kv-Freileitung des RWE soll in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden. Eine Unterbauung bis zu einer Bauhöhe von 8 m ist möglich, wenn notwendige Maßnahmen zuvor von Ortsgemeinde und RWE veranlaßt wurden. Dem RWE sind vor Baubeginn die kompletten Bauunterlagen zur Prüfung zu übersenden. Seitens des RWE ist mittelfristig (5 - 8 Jahre) der Abbau der 20 kv-Freileitung vorgesehen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)

1. Dach

- 1.1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- (SD), Pult- (PD) und Walmdächer (WD) und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
- 1.2. Es ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
- 1.3. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50m von den Giebelwänden (Ortgang) einzuhalten ist. Das Gesamtmaß (Breite bzw. schräge Höhe) der Dachaufbauten bzw. -einbauten darf nicht mehr als 50 % der Trauflänge bzw. schräger Dachhöhe (Ortganglänge) betragen. Dementsprechend können auch flachbündige Solaraufbauten zugelassen werden.
- 1.4. Dachtraufe/Ortgang sind nur mit knappen konstruktiv erforderlichen Überständen, waagrecht gemessen Traufe = max. 50 cm, Ortgang = max. 30 cm, zulässig. Ausnahme: Vordächer bzw. Dachüberstände mit gliedernd vorgestellten Stützelementen bei Eingängen, Carports, Balkonen usw.
- 1.5. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkel getönt ausgeführt werden. Eindeckungen mit Wellplatten sind unzulässig.

2. Außenwandflächen

- 2.1. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metall elemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

3. Einfriedungen

- 3.1. Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

4. Vorgärten

- 4.1. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

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

1. Stellplätze, Lagerflächen

1.1 KFZ-Stellplätze, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.

2. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

2.1 Die nach § 9 (1) 15 BauGB ausgewiesene Öffentliche Grünfläche ist als Windschutzpflanzung auszubilden. Die Fläche ist fünfjährig mit heimischen Bäumen II. Ordnung und Sträuchern aus der folgenden Artenliste zu bepflanzen. Der Abstand zwischen Einzelpflanzen und Pflanzreihen beträgt 1,0 m. Bäume II. Ordnung sind zu einem Anteil von ca. 10 % im Einzelstand oder als kleine Gruppen von max. 3 Stück in die Pflanzung einzubringen. Als Windschutzgehölze besonders geeignet sind:

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus pyraeaster - Birne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling

Landschaftssträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Erforderliche Mindest-Pflanzqualität:

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 175 - 200 cm hoch

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

2.2 Die nach § 9 (1) 15 BauGB ausgewiesene private Grünfläche ist je Grundstück mit mindestens 2 Bäumen I. oder II. Ordnung, alternativ auch Obstbäumen zu bepflanzen. Mindestens 50 % der Grünfläche sind mit Landschaftssträuchern zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist anderweitig gärtnerisch zu gestalten (Ansaat mit Landschaftsrasen (Empfehlung: Typ RSM 7), Staudengarten etc.) Es sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbare heimische Arten zu verwenden.

2.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
Mindestens 50 % der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mindestens 50 %, also 25 % der unbebauten Grundstücksfläche, betragen. Für die Anpflanzung der Gehölzflächen sind zu etwa 70 % standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden, wie sie beispielhaft in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind. In Vorgärten mit einer Mindestdiefe von 5 Metern ist ein heimischer Baum II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbarer Art zu pflanzen.

2.4 Sofern nicht anders angegeben, werden für Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB folgende Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt:
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm,
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm,
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

2.5 Gehölzartenliste für Anpflanzungen

a) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus minor - Feldulme
Ulmus ssp. - Hybridulme

b) Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus pyraeaster - Birne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Sorbus domestica - Speierling
Malus sylvestris - Wildapfel

c) **Landschaftssträucher**

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

d) **Obstbäume**

Apfel:

Winterrambour
Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Baumann Renette

Erbacher Mostapfel
Bohnapfel
Ontarioapfel
Oldenburger

Birne:

Bosc's Flaschenbirne
Stuttgarter Geishirtle
Gute Graue
Conference

Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Weilerer Mostbirne

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpel

Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge
Wangenheimer
Hauszwetschge

Walnuß (*Juglans regia*)

V. Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern.

2. Wasserrückhaltung (§§ 61 und 62 LWG)

Um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden. Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken breitflächig zur Versickerung zu bringen.

3. Pflanzungen

Die Gemeinde Wirschweiler verpflichtet die privaten Grundstückseigentümer entsprechend § 178 BauGB per Bescheid, die Pflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB spätestens in der Vegetationsperiode auszuführen, die nach Fertigstellung des Rohbaus folgt.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Wirschweiler,03.04.1995.....

Ortsgemeinde Wirschweiler

ger. Göbel

Ortsbürgermeister