



# 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Im Brühl und im Geden' der Ortsgemeinde Dudeldorf

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung-BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 - 3 sowie die Anlage zur PlanV 90 und die DIN 18003.
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 22. Dezember 2008
  - Raumordnungsgesetz (ROG) Artikel 1 G. v. 22.12.2008 BGBl. I S. 2986; zuletzt geändert durch Artikel 9 G. v. 31.07.2009 BGBl. I S. 2585; Geltung ab 30.06.2009, §§ 17 bis 25 und § 29 gelten ab 31.12.2008
  - Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) geändert worden ist.
  - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.05.2009 (GVBl. S. 201).
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG vom 28. September 2005
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191).
  - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DschPflG Denkmalschutz- und Pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 Gesetz vom 15.09.2009.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) geändert worden ist.



Art der baulichen Nutzung	WA
Zahl der Wohneinheiten	2 WE
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Bauweise	II
	FH=10,00m

Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
max. Firsthöhe	FH=10,00m

**BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**  
 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

**PLANGRUNDLAGE**  
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg, den 25.05.2010  
 Vermessungs- und Katasteramt Prüm  
 -Außenstelle Bitburg-

(S) i. A. gez. Christopher Allport

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Ortsgemeinderat hat am 08.09.2009 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Im Brühl und im Geden' durchzuführen. Der Ortsgemeinderat hat festgestellt, dass die Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen ist, da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die weiteren Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a (1) u. (2) BauGB) vorliegen. Am 15.12.2009 wurde der Planentwurf gebilligt und seine Offenlegung beschlossen (§§ 13a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr.2, § 3 (2) BauGB).

Dudeldorf, den 02.06.2010

(S) gez. Reinhard B e c k e r  
 Ortsbürgermeister

**OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.02.2010 bis einschließlich 01.03.2010 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.01.2010 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.01.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB).

Bitburg, den 02.06.2010  
 gez. Stefan Göbel

(S) i. A. Verbandsgemeindeverwaltung  
 Bitburg-Land

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Ortsgemeinderat Dudeldorf hat am 04.05.2010 die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN

Dudeldorf, den 15.06.2010

(S) gez. Reinhard B e c k e r  
 Ortsbürgermeister

**AUSFERTIGUNG**  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Dudeldorf, den 15.06.2010

(S) gez. Reinhard B e c k e r  
 Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Dudeldorf, den 15.06.2010

(S) gez. Reinhard B e c k e r  
 Ortsbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
 Die Bebauungsplanänderung ist nicht genehmigungspflichtig. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist am 26.06.2010 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der VG Verwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Dudeldorf von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung RECHTSVERBINDLICH

Bitburg, den 06.07.2010

gez. Stefan Göbel

(S) i. A. Verbandsgemeindeverwaltung  
 Bitburg-Land

Herkunftsvermerk  
 \*Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung:  
 Stand: Oktober 2009\*

## Textfestsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

Die 'Firsthöhe' (FH) von 10,00 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche (Ringstraße) bis zum Dachfirst - darf nicht überschritten werden.

Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
 Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)  
 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carpools) nachgewiesen werden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

### B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

#### Grünordnungsmaßnahme

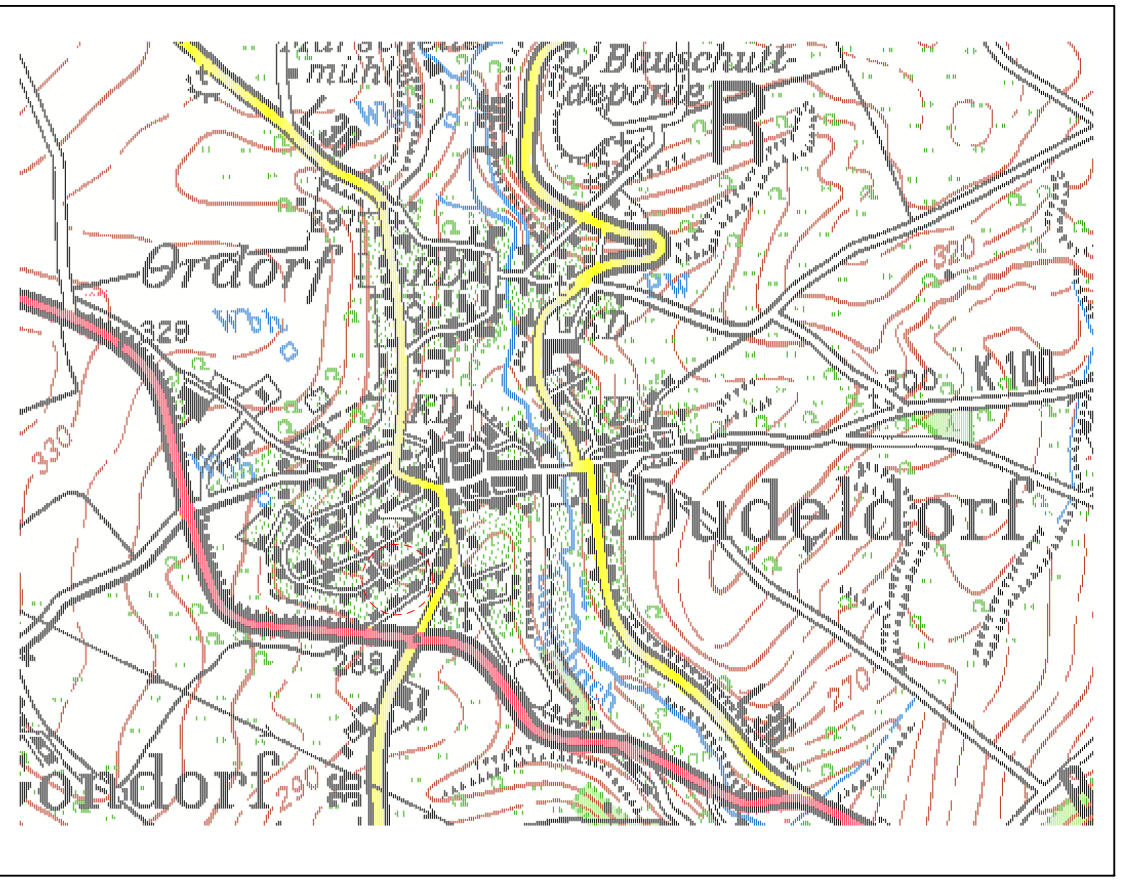
**Maßnahme 1 (GM 1): Entwicklung von Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung**  
 Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 anzulegen. Als Pflanzarten der Sträucher eignen sich u.a.: Weißdorn (Crataegus monogyna) und Schwarzdorn (Prunus spinosa). Pflanzensammensetzung:  
 • Sträucher: folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 - 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 - 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

#### C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- 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.
- Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen darf. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN 1054 etc.) zu berücksichtigen.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 17 DschPflG. Die Fachbehörde der Archaischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.

## Legende

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
- Grünflächen
  - private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
  - Flurstücksgrenze laut Kataster
  - Flurstücksnummer laut Kataster
  - Bemaßung
  - Gebäude laut Kataster
  - Leitung unterirdisch
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grundflächenzahl GRZ
  - Geschoßflächenzahl GFZ
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Firsthöhe als Höchstmaß



## Übersichtskarte

Projekt:	3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Im Brühl und Im Geden'	
Auftraggeber:	Ortsgemeinde Dudeldorf	Projektnr.: 01-259
Phase:	Satzungsexemplar	Stand: Mai 2010
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

**WeSt** Stadtplaner  
 Waldstrasse 14  
 Tel.: 02676/9519110  
 56766 Ulmen  
 Fax.: 02676/9519111