



# Ortsgemeinde Wolsfeld

## Bebauungsplan Teilgebiet „Bahnhofstraße - Rathausstraße“ 4. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**Textfestsetzungen**  
**Stand: Februar 2014**  
**Satzung**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB ..... 3**

    1.1 Art der baulichen Nutzung .....3

    1.2 Maß der baulichen Nutzung .....3

    1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen..... 4

    1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen ..... 4

    1.5 Verkehrsflächen ..... 5

    1.6 Grünordnerische Festsetzungen .....5

**2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)..... 6**

    2.1 Sachlicher Geltungsbereich ..... 6

    2.2 Dachformen und -neigungen..... 6

    2.3 Drempelhöhe ..... 6

    2.4 Dachaufbauten ..... 6

**3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien..... 7**

**4 Pflanzlisten ..... 8**

**Hinweis:**

*Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Teilbereich „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ in Wolsfeld beinhaltet die gesamten nun geltenden textlichen Festsetzungen für den Bereich der Flurstücke 17/1 und 18/1. Diese bestehen aus den Festsetzungen der Ursprungs- und der folgenden Änderungsplanungen sowie aus den durch dieses Verfahren entstehenden Änderungen und Neufestsetzungen. Alle nicht aufgelisteten früheren Festsetzungen für diesen Bereich entfallen.*

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze entsprechend des Eintrags in die Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß des Eintrags in die Nutzungsschablone wird die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des Eintrags in die Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte zur Straßenachse.

#### Definition Traufhöhe

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden (FFB) des Staffelgeschosses. Bei Pultdächern darf die untere Traufe diese maximale Traufhöhe nicht überschreiten.

Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe beträgt 6,50 m als Höchstmaß.

#### Definition Firsthöhe

Als Firsthöhe (FH) gilt der Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und dem höchsten Punkt der Dachhaut, der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

## 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 der BauNVO)

### 1.3.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

### 1.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die wesentlichen Gebäudeteile (Haupt-Firstrichtung) der durch die private Erschließungsstraße erreichbaren hinteren Bebauung sind gemäß der Planzeichnung sowohl parallel als auch senkrecht zur Straßenkante zu erstellen.

Die wesentlichen Gebäudeteile (Haupt-Firstrichtung) der Bebauung entlang der Europastraße sind gemäß der Planzeichnung traufständig zu dieser Straßenkante anzuordnen.

## 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports o.ä.) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Gemäß der Planzeichnung wird die Fläche A als Gemeinschaftsaufstellungsfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter der neu entstehenden Bebauung definiert und festgesetzt.

## 1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird entsprechend der Planzeichnung als Privatweg festgesetzt.

## 1.6 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Anwendung wasserdurchlässiger Beläge

Private Stellplatz- und Parkplatzflächen sowie Wege und Zufahrten in den Baugrundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

### 1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden (siehe 4. Pflanzlisten).

#### Innere Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Grundstücken zu pflanzen. Bereits vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

### 1.6.3 Zeitliche Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 18 bis 21 BNatSchG)

Die Maßnahmen auf den privaten Wohnbaugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt. Sie werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

### 2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

### 2.2 Dachformen und -neigungen

Für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Zeltdächer, gegeneinander stoßende Pultdächer und sonstige Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

Für Garagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser sowie aneinandergrenzende Garagen benachbarter Grundstücke sind in gleicher Dachneigung und Traufhöhe vorzusehen.

### 2.3 Drempehhöhe

Drempe sind zulässig. Eine Drempehhöhe von 1,50 m, gerechnet von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur bei unterschiedlichen Giebelbreiten zulässig.

### 2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der First- bzw. Traufhöhe betragen.

Der First bzw. der oberste Abschluss von Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen (senkrechte Messung). Bei Pultdächern, auch wenn diese gegen ein anderes Pultdach stoßen, gilt der oberste Abschluss der Dachhaut als Firstlinie.

### 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die DIN 18 915 und 19 731 enthält nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Des Weiteren sind diesbezüglich die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
3. Sofern bei Erdarbeiten archäologische Denkmäler oder Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen o.ä.) zutage kommen, sind diese gemäß § 17 DSchG unverzüglich beim Rheinischen Landesmuseum Trier als zuständige Denkmalfachbehörde zu melden.
4. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
5. 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.
6. Auf die „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der geltenden Fassung wird hingewiesen.
7. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/ vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten. Die Erschließung des Gebietes ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
8. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
9. Die neue Zufahrt zum Baugebiet ist vor Baubeginn fachlich mit dem Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein, abzustimmen.
10. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (lokal hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq} / \text{m}^3$ ) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden) ermittelt wurde.  
  
Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über  $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$  festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.  
  
Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land eingeholt werden.
11. Bei einer Grundstücksteilung ist die Erschließung aller Grundstücksteile per Eintrag ins Grundbuch zu sichern.

## 4 Pflanzlisten

Bei den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation ergänzend zur Artenliste zum ursprünglichen Bebauungsplan Pflanzen aus den folgenden Artenlisten zu verwenden.

### Laubbäume/Sträucher zur „Inneren Durchgrünung“

#### Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

**Sträucher:**

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	-	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide

---

Diese Textfestsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Bahnhofstraße - Rathausstraße“ - 4. Änderung der Ortsgemeinde Wolsfeld.

Wolsfeld, den 13.05.2014

gez. Heinz J u n k

(S)

---

Heinz J u n k  
(Ortsbürgermeister)