



Ortsgemeinde Wolsfeld

Bebauungsplan Teilgebiet „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ 5. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textfestsetzungen
Stand: 13. September 2018

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet 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 und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen.....	4
1.5	Grünordnerische Festsetzungen	5
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	6
2.1	Sachlicher Geltungsbereich.....	6
2.2	Dachformen und -neigungen.....	6
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	7
4	Pflanzlisten	9

Hinweis:

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Teilbereich „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ in Wolsfeld beinhaltet die gesamten nun geltenden textlichen Festsetzungen für den Bereich der Flurstücke 24/5 und 24/3. 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. Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs.1 BauNVO wird auf **0,3** festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß des Eintrags in die Nutzungsschablone wird die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl im Sinne des § 20 Abs.2 BauNVO wird auf **0,6** 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF). Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des untersten Geschosses und der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, an deren höchsten Punkt, rechtwinklig gemessen in Grundstücksmitte. Das Höchstmaß der Erdgeschossfußbodenhöhe wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Definition Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe (TH) gilt das Differenzmaß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) und dem oberen Bezugspunkt.

Der Obere Bezugspunkt wird wie folgt definiert. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt.

Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe beträgt **5,00 m** als Höchstmaß.

Definition Firsthöhe

Als Firsthöhe (FH) gilt der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) und dem höchsten Punkt der Dachhaut, der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird mit **8,50 m** als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

1.3.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Wohngebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, solange diese dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 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, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

1.5.2 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 m² 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.

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

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 geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss bei allen Dächern mindestens **35°** und höchstens **45°** betragen.

Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und in der Farbe „**anthrazitgrau**“ auszuführen. Ausnahmsweise können Tonziegel in der Farbe „naturrot“ verwendet werden. Für bereits andersfarbig bzw. mit weichem Material gedeckte Dächer gilt Bestandsschutz. Über die Ausnahme entscheidet der Gemeinderat. Die Ausnahme kann angewendet werden, wenn die Dachneigung mit dem Baustil des Gebäudes harmoniert.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. 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 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Bodenlagerung.
3. Die Din 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
5. Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN Vorschriften (DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und 2) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
6. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in einem Bereich mit lokal hohem ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) Radonpotential. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m^3 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten ist auf einen angemessenen Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu achten. Die im Zuge der Bautätigkeit unumgänglichen Rodungs- und Freistellungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode zu tätigen. Der § 39 BNatSchG sowie die Artenschutzbestimmungen des §§ 44 ff. BNatSchG sind zu beachten.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich die Untere

Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier Rheinisches Landesmuseum, Rufnummer (0651-9774-0) zu melden. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten gemäß § 16 – 21 DSchG RLP sind zu beachten.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

9. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
10. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
11. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.
12. 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. Im Zuge von Bauvorhabenrealisierungen sind vor Beginn der Bauarbeiten enge Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich vorhandener Leitungswege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefergehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen. Von den innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Kabeln ist beidseitig der Leitungsachse ein Schutzstreifen von 0,5 m Breite freizuhalten. Der Schutzstreifen ist von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen sind untersagt.
13. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.
14. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.

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 der 5. Änderung des Bebauungsplans Teilbereich „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ der Ortsgemeinde Wolsfeld.

Wolsfeld, 12.11.2018
(Datum)

gez.

(S)

Heinz Junk
(Ortsbürgermeister)