



Ortsgemeinde Wolsfeld

BEBAUUNGSPLAN

'IM BRETTEN'

Textfestsetzungen

Fassung Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2007

ORTSGEMEINDE WOLSFELD

BEBAUUNGSPLAN 'IM BRETTNER'

TEXTFESTSETZUNGEN - ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB).....	2
1	Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).....	2
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO).....	2
2.1	Grundflächenzahl	2
2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	2
2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	2
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	3
4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	3
5	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	3
6	Landespflegerische Festsetzungen	3
6.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	3
6.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ..	3
6.3	Zeitliche Durchführung und Zuordnung	4
Teil B	Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	4
1	Dachformen	4
2	Dachneigung	4
3	Dachaufbauten	4
Teil C	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	4
1	Ufergehölze.....	7
2	Obsthochstämme.....	7
3	Laubbäume	8
4	Sträucher	8

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Trauf- und Firsthöhen sind wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Traufhöhe $\leq 6,50$ m

Firsthöhe $\leq 11,50$ m

Definition der Traufhöhe:

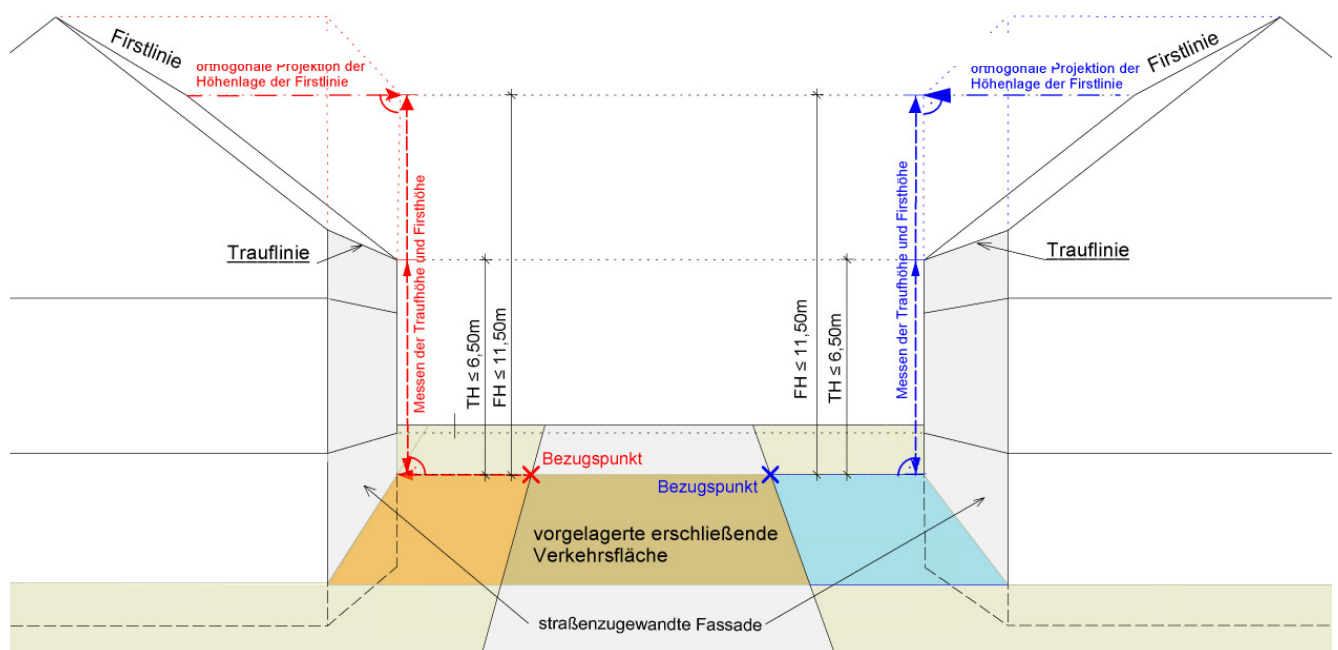
Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Trauflinie.

Definition der Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie. Unter der Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei Pultdächern gilt die höchste Trauflinie als Firstlinie.

Bestimmung des unteren Bezugspunktes

Der untere Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der der straßenzugewandten Gebäudefassade unmittelbar vorgelagerten erschließenden Straßenverkehrsfläche.



3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zudem zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und der ihr zugewandten Baugrenze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze haben einen Abstand von mindestens 5 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für die vorhandene und geplante Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die mit der entsprechenden Plansignatur versehenen Flächen werden als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers der Straße und das der Notüberläufe der Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

7 Landespflegerische Festsetzungen

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

7.1.1 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung):

Auf den privaten Baugrundstücken der Wohngebiete ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, naturnahen Kleingewässern oder breitflächig zu versickern und / oder zurückzuhalten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 16 l / m² versiegelter Fläche gegeben.

7.1.2 Entwicklung eines Uferstreifens im Bereich M1

Im Ordnungsbereich M1 ist je 100 m² mindestens 1 Ufergehölz in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste für Ufergehölze (siehe Teil D, Punkt 1) zu entnehmen. Die in der Pflanzliste aufgeführte Pflanzgütestimmung ist einzuhalten.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Innere Durchgrünung

Je angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Grundstücken zu pflanzen. Es ist zulässig, bereits bestehende Laubbäume, Obsthochstämme und Sträucher auf das genannte Pflanzmaß anzurechnen. Die zulässigen und im Bestand anrechenbaren Pflanzenarten sind den Pflanzlisten (siehe

Teil D, Punkte 2, 3 und 4) zu entnehmen. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Pflanzgütestimmungen sind bei Neupflanzungen einzuhalten.

7.3 Zeitliche Durchführung und Zuordnung

Die landespflegerischen Maßnahmen ‚Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken‘ und ‚Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke‘ sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken folgt.

Die ‚Entwicklung eines Uferstreifens‘ ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) durchzuführen und wird diesen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die landespflegerischen Maßnahmen zum ‚Erhalt / Entwicklung von Streuobstgrünland‘ und ‚Externe Kompensation: Extensive Streuobstwiese‘ werden den privaten Wohngebieten zugeordnet und sind spätestens ab der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Wohngebieten zu beginnen / auszuführen.

8 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers inklusive der Bankette sind auch auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig. In den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m ggf. für den Straßenbau notwendige Rückenstützen für Bordsteine zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Teil B Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1 Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, gegeneinander stoßende Pultdächer und sonstige Pultdächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zudem Flachdächer zulässig.

2 Dachneigung

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und gegeneinander stoßende Pultdächer sind mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zu errichten. Sonstige Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 3° bis höchstens 7° zu errichten.

3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Sie haben zu den Giebelwänden einen horizontalen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Der First bzw. der oberste Abschluss von Dachaufbauten muss mindestens 0,5 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.

Teil C Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden

2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Zulässige Belastung des Baugrunds) sind zu beachten.
4. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) sind zu beachten.
5. Die Anforderungen der DIN 4124 (Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) sind zu beachten.
6. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden. Soweit von der Maßnahme Bau- und Kulturdenkmäler oder erdgeschichtliche Denkmäler (Fossilien) betroffen sind, ist zusätzlich das Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz in Mainz zu beteiligen. Die Fachbehörde der Archäologischen 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 von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

7. Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.
8. Wenn 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.
9. Um den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftverkehrsverkehr von 0,75 (Bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach §126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
10. Beim Einsatz von Baumaschinen ist das Merkblatt "Bagger und Krane -Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Abstand von mindestens 5 m zwischen den Leiterseilen und den weitest ausladenden Teilen der Baumaschinen einzuhalten ist.
11. Durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Bitburg kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Im Bretter' der Ortsgemeinde Wolsfeld

Wolsfeld, den 24.05.2007

gez. Heinz Junk

(Ortsbürgermeister)

Teil D Pflanzlisten

1 Ufergehölze

Pflanzgütebestimmung¹	
Hochstämme, zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm	
Zulässige Pflanzenarten	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

2 Obsthochstämme²

Pflanzgütebestimmung	
Hochstämme	
Zulässige Pflanzenarten	
Apfelsorten:	Zwetschge/Mirabelle:
Bohnapfel	Hauszwetschge
Boskoop	Ortenauer
Winterrambour	Nancy
Eiserapfel	Kirschen:
Kaiser Wilhelm	Büttners Knorpelkirsche
Schafsnase	Schneiders späte Knorpel
Luxemburger Renette	Hedelfinger Riesenkirsche
Wiesenapfel	Speierling
Boikenapfel	
Birnensorten:	
Pleiner Mostbirne	
Nägelschesbirne	
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Alexander Lukas	
Schweizer Wasserbirne	

1 nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen

2 Sortenliste der KV Bitburg-Prüm, Oktober 1997 (Auszüge)

3 Laubbäume

Pflanzgütebestimmung	
Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm	
Zulässige Pflanzenarten	
<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>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<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>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

4 Sträucher

Pflanzgütebestimmung	
mind. zweimal verpflanzt	
Zulässige Pflanzenarten	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Gewöhnliche Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder