

**VERBANDSGEMEINDE**  
**Kirchberg**

**ORTSGEMEINDE**  
**Laufersweiler**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„Im Dellenbaum“ - Änderung u. Erweiterung  
„Im Bergbaum“**

**Entwurf**

**Textliche Festsetzungen**

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach  
§ 4a Abs. 3 iVm. § 3 Abs. 2 und  
§ 4 Abs. 2 BauGB; Stand: 28.01.2016

**Architekturbüro SCHUG**  
Cusanusstrasse 1a  
**54470 Bernkastel-Kues**  
Tel. (06531) 9722220

**DILLIG INGENIEURE**  
Ahornweg 2  
**55469 Simmern**  
Tel. (06761) 93 09-0  
Fax (06761) 93 09-90

## **INHALT Textliche Festsetzungen**

### **GESETZESGRUNDLAGEN**

#### **PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **ART** der baulichen Nutzung
2. **MASS** der baulichen Nutzung
  - 2.1 **Zahl** der Vollgeschosse
  - 2.2 **Grundflächenzahl**
  - 2.3 **Geschossflächenzahl**
  - 2.4 **Höhe** der baulichen Maßnahmen
3. **BAUWEISE** und überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.1 **Bauweise**
  - 3.2 **Stellung** der baulichen Anlage
  - 3.3 **Wohneinheiten je Wohngebäude**
  - 3.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 3.5 **Garagen**
  - 3.6 **Nebenanlagen**
  - 3.7 **Höhenlage** der Baukörper
  - 3.8 **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

#### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

4. **Äußere Gestaltung** baulicher Anlagen
5. **Dachgestaltung**
6. **Stellplätze und Garagen**
7. **Gestaltung** der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

#### **GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**

8. **Landespflegerische Maßnahmen**

#### **HINWEISE**

9. **Parzellierung**
10. **Bodenfunde**
11. **Regenwasserbewirtschaftung**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 07.01.2016

**BEBAUUNGSPLAN:**                    **Aufstellung des Bebauungsplanes**  
   **"Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Dellenbaum**  
   **sowie des Bebauungsplanes "Im Bergbaum"**

## GESETZESGRUNDLAGEN

**Gesetzesgrundlagen** in der jeweils aktuellen Fassung

**BauNVO - Baunutzungsverordnung**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**LBauO - Landesbauordnung**

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

**PlanzV - Planzeichenverordnung 1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.        **A R T** der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff . 1 BauGB) und § 4 BauNVO
  
- 1.1      Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  
- 1.2      Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

## **2. M A S S der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Ziff. 1 BauGB u. § 17 BauNVO**

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II-geschossig**

Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss im Sinn des § 2(4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

### **2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,3**

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO darf auch mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO die GRZ nicht überschritten werden.

### **2.3 Geschossflächenzahl GFZ 0,6**

### **2.4 Höhe der baulichen Maßnahmen**

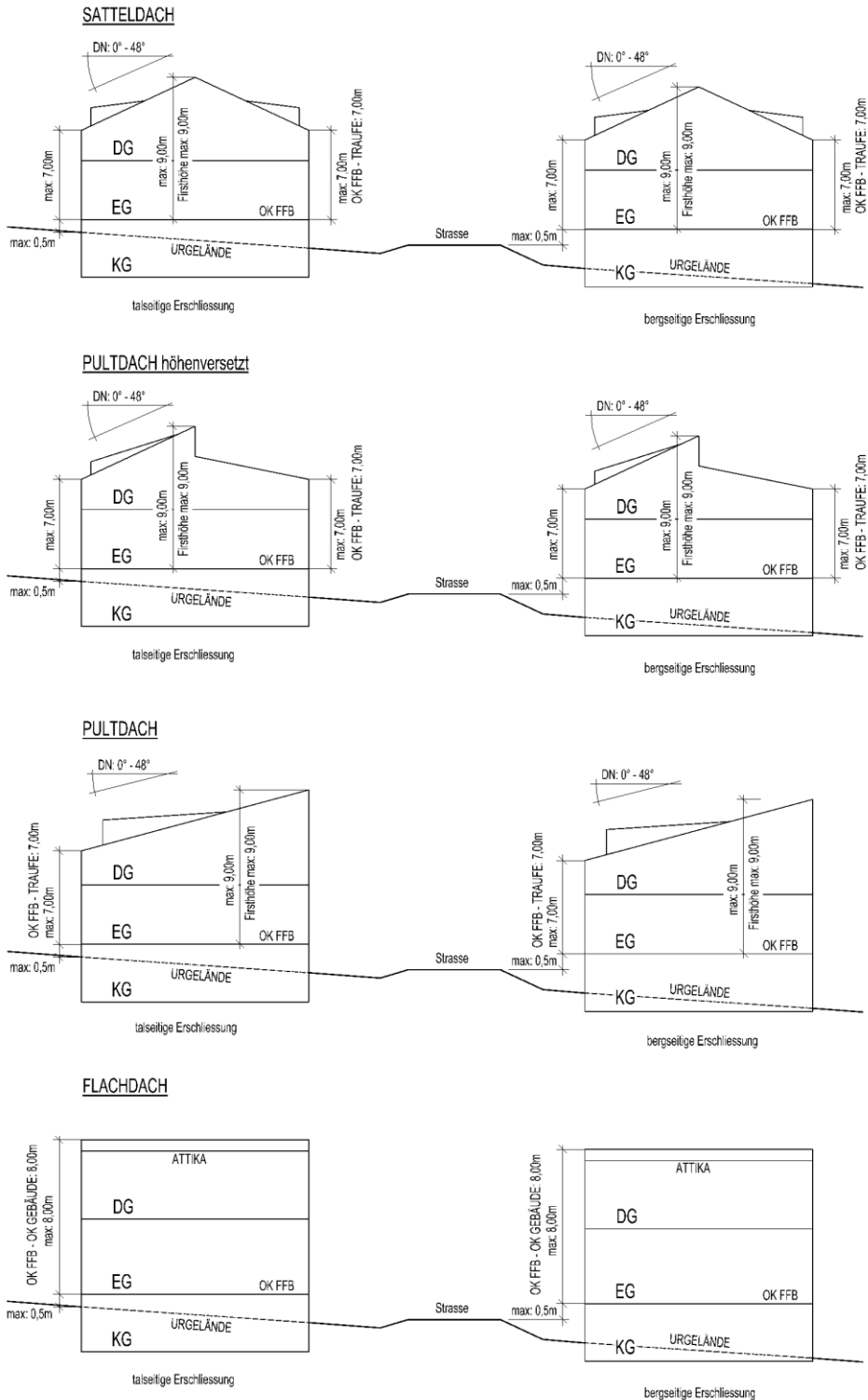
Bei Traufhöhen über 7,00 m bis max. 8,00 m darf die Firsthöhe/Attikahöhe max. 8,00 m betragen.

Bei Traufhöhen bis max. 7,00 m darf die Firsthöhe max. 9,00 m betragen.

Die Traufhöhen sind von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt, Aussenkante, Außenwand mit Außenkante Dachanschnitt zu messen.

Die Firsthöhen sind von OK Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante First zu messen.

Beispiele zur Höhenfestlegung:



### **3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.1 Bauweise § 9(1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### **3.2 Stellung der baulichen Anlage**

Die Hauptfirsrichtung ist freigestellt.

#### **3.3 Wohneinheiten je Wohngebäude**

Es sind gem. § 9(1) Ziffer 6 BauGB nicht mehr als 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **3.5 Garagen**

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **3.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14(1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen, etc.) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Auch untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.7 Höhenlage der Baukörper § 9 BauGB

#### Bergseitige Erschließung

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB-EG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohngebäudeecke, die am wenigsten aus dem Urgelände herausragt, gemessen senkrecht zur Straßenoberkante.

#### Talseitige Erschließung

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB-EG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohnhaus angrenzende Urgelände liegen.

Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.

### 3.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§9(1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BauGB i.V. m § 88 (6) LBauO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Aussenflächen der Gebäude blanke Metalle- und Kunststoffteile, großflächige Elemente, sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk oder Holzverkleidung etc. zu verwenden.

## 5.0 Dachgestaltung

### Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer, wie Sattel-, Zelt- Walm-, Krüppelwalm,- Mansard- beidseitige Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Garagen können auch Flachdächer erhalten.

Dachneigung: 0 – 48 Grad

Dacheindeckung: als Schiefer, schieferfarbener Kunstschiefer, schieferfarbene Ziegel, schieferfarbene Pfannen, oder bewitterte Stehfalz-Zinkeindeckung und Dachverglasung für Wintergärten, sowie Dachbegrünungen. Grautöne und Brauntöne nach RAL - Farbskala Nr. 7010 - 7020,8010 - 8019

Dachgestaltung - Sonnenkollektoren sind zulässig.

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt mit einem Mindestabstand von 1,25 m an beiden Seiten, gemessen von den Giebelwänden.

## 6.0 Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze vorzusehen. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Stellplätze, Garagen und Einfahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs zulässig. (§12 BauNVO)

## 7.0 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen.



## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### 8.0 LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1), 20 BauGB

1. Auf den mit **A 1** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen alternativ oder in Kombination durchzuführen (Ausführungsplan erforderlich):

- Anpflanzung einer mind. 3 reihigen geschlossenen Hecke aus Bäumen und Sträuchern in 1 x 1 m Verband. Die gehölzfreien Säume bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Als Arten können verwendet werden:

**Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) Vogelkirsche (*Prunus avium*); [Heister, 2xv, 250-300 , o.B.  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*). [Sträucher, 4-5 Grundtriebe, 100-150 cm Höhe]**

- Reihen-Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (Abstand untereinander 8 m, selektive Düngung der Bäume zulässig) oder großkroniger Laubbäume (Abstand untereinander 10 m). Die gehölzfreien Zwischenräume sind einmal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Als Arten können verwendet werden:

*hochstämmige Obstbäume* entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

*Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde)* [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

In die Pflanzstreifen sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden integriert, die vor Einleitung der Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

2. Auf der im B-Plan mit **A 2** als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Fläche ist zu Beginn der Maßnahme umzubrechen und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen. Nachfolgend ist das Grünland extensiv zu bewirtschaften.
  - Das extensiv genutzte Grünland ist mit Obstbäumen (Hochstamm, lokale Sorten) im versetzten Verband zu überstellen. Die Obstbäume sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen. [Hochstamm, 3xv, 12-14]
  - In die Flächen sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden integriert, die vor Einleitung der Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.
3. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung für die Herstellung der Retentionsanlagen muß die landespflegerische Abhandlung der Beeinträchtigungen erfolgen und die Umsetzung der Textfestsetzungen des B-Planes eingearbeitet werden. Es sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- ⇒ Die Entwässerungsanlagen sind als flache, max. 0,3 m tiefe Erdmulden auszuführen.
  - ⇒ Die Bauarbeiten für diese Mulden in den mit A 1 und A 2 ausgewiesenen Flächen sind noch vor Beginn der Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen auszuführen.
  - ⇒ Möglicherweise erforderliche Bauarbeiten für Retentionsanlagen im Bachtal auf Flächen, die gleichzeitig als externe Ausgleichsflächen dienen, sind ebenfalls vor Einleitung der landespflegerischen Maßnahmen durchzuführen.
  - ⇒ Die Mulden im Bereich der mit A 1 gekennzeichneten Flächen ist unmittelbar in die Anpflanzungen zu integrieren. Eine regelmäßige Räumung mit Zerstörung / Gefährdung der Gehölzpflanzungen ist nicht zulässig.

### **Pflanzpflichten / Pflanzbindungen gem. § 9 (1), 25 BauGB**

1. Innerhalb der Straßenflächen sind 20 Laubbäume einer Art zu pflanzen. Die dargestellten Standorte können um +/- 2 m verschoben werden. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Arten sind zu verwenden:

*Prunus avium "Plena" (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde)* [Hochstamm, 3xv, 12-14]

2. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Als Arten können z.B. verwendet werden:

*Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett" ), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria)* [Hochstamm, 3xv, 12-14]

3. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Auf öffentlichen Freianlagen und Straßenräumen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden

### **Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB der landespflegerischer Maßnahmen**

---

1. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 innerhalb der Geltungsbereiche und die externen Maßnahmen A 3 [Gem. Laufersweiler, Fl. 14, Flst. 45 tw.] und A 4 [Gem. Laufersweiler, Fl. 16, Flst. 24 und 25] sind wie folgt zugeordnet.

	<b>Gesamt</b>	<b>Dellenbaum</b>	<b>Bergbaum I</b>	<b>Bergbaum II</b>
Prozentualer Anteil Straße	34 %	30 %	40 %	29 %
Prozentualer Anteil Bebauung	66 %	70 %	60 %	71 %

## **HINWEISE**

### **9.0 Parzellierung**

Die in der Planurkunde dargestellte Parzellierung ist als Vorschlag zu verstehen, die Parzellierung ist nicht verbindlich. Dem entsprechend werden dann auch die Zufahrten zugeordnet.

### **10.0 Bodenfunde**

Es besteht die Möglichkeit, daß bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zu Tage treten. Diese Funde sind gem. § 16 - § 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz (Tel. 0261/73626) zu melden. Außerdem ist die vor genannte Dienststelle mindestens eine Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen.

## 11.0 Regenwasserbewirtschaftung

Das Erreichen der wasserwirtschaftlichen Zielvorstellung zur Regenwasserbewirtschaftung gemäß dem Landeswassergesetz unterstützen folgende Maßnahmen und Empfehlungen:

1. Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlichen Grundlagen. Es wird hier auf den § 10(4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.
2. Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen und Regentonnen gespeichert werden.

Die Versickerung von Dachwasser auf den Grundstücken über flache Mulden wird darüber hinaus empfohlen, durch eine entsprechende Festsetzung aber nicht verbindlich geregelt.

Laufersweiler, den .....

.....

Ortsbürgermeister