

BEBAUUNGSPLAN DER STADT WITTLICH

W – 65 - 00

„TALWEG“

TEXTFESTSETZUNG

architekt:
dipl. ing. bruno huther
breslauerstraße 11
54516 wittlich
tel. 06571 / 20 132
fax 06571 / 260 645

landespflegerischer planungsbeitrag:
högner landschaftsarchitektur
weinbergstraße 14
54518 minheim
06507 / 99 22 88
06507 / 99 22 87

BEBAUUNGSPLAN DER STADT WITTLICH: W - 65 - 00 „TALWEG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes, „Talweg“ der Stadt Wittlich

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau -EAGBau vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359 ff).

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Art. 24 des Landesgesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau -EAGBau vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359 ff).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.9.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I Seite 2).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau -EAGBau vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359 ff).

Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz LPfIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 6.2.2001 (GVBl. Seite 29).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.9.2001 (BGBl. I Seite 2331).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 6.2.2001 (GVBl. Seite 29).

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH GEM. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Gemäß § 1 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungen gegliedert. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO unzulässig.

1. Im Bereich Ziffer „A“, „B“, „C“ dieses Bebauungsplanes wird die Nutzung wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO.
Zulässig sind nur die unter § 4 (2) 1 und 3 genannten Nutzungen.
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale ZweckeAusgenommen von § 4 (2) 3 BauNVO sind Nutzungen für gesundheitl. und sportl. Zwecke.
Nicht zulässig sind die unter § 4 (2) 2 BauNVO genannten Nutzungen:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
2. Im süd-östlichen Bereich „D“ dieses Bebauungsplanes, angrenzend an die Kurfürstenstr. wird die Nutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit nach § 6 (2) BauNVO wird in der Weise eingeschränkt, dass nur die unter Nr. 1,2 und 5 aufgeführten Nutzungen zulässig sind.
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeNicht zulässig sind die unter § 6 (2) 3, 4, 6 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (Bereich „C“ und „B“) sind gem. § 9 (1) 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet (Bereich „A“) ist nur ein Gebäude mit nicht mehr als 6 Wohneinheiten zulässig.
4. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind (gem. §9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §23 BauNVO) durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Das zulässige Maß der baul. Nutzung nach § 17 BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Im Bereich „A“ darf die Baugrenze zur Erstellung einer Tiefgarage in süd-östlicher Richtung **max. 5,00 m** überschritten werden.

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1. Für die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ sind für die (GFZ) alle Flächen lt. § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen. Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen, gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Die GFZ beträgt für die Bereiche „A“ und „D“ 1,0;
für die Bereiche „B“ und „C“ beträgt die GFZ 0,8.

2. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 (3) und (4) BauNVO ermittelt. Eine Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 19 (4) BauNVO um max. 0,1 möglich.
Die GRZ beträgt für alle Bereiche 0,4 +(0,1).

Die Bebauung ist für die Bereiche „A“ und „D“ als maximale 3-geschossige (III), und für die Bereiche „B“ und „C“ als maximale 2-geschossige (II) Bauweise festgesetzt.

3. Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO i.V. m. § 88 (6) LBO:

Bereich „A“:	Traufhöhe bei Flachdach	<i>max. 9,40 m</i>
	Traufhöhe bei geneigtem Dach (2-3°)	<i>max. 9,40 m</i>
	Firsthöhe bei geneigtem Dach (2-3°)	<i>max. 9,60 m</i>
Bereiche „B“ u. „C“:	Traufhöhe	<i>max. 6,80 m</i>
	Firsthöhe	<i>max. 9,80 m</i>
Bereich „D“	Traufhöhe bei Flachdach	<i>max. 9,60m</i>
	Traufhöhe bei geneigtem Dach (2-3°)	<i>max. 9,60 m</i>
	Firsthöhe bei geneigtem Dach (2-3°)	<i>max. 9,80 m</i>

3. BAUWEISE

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

1. Bauweise
Bereich „A“ offen (o, E)
Bereich „B“ offen und Doppelhäuser (o, DH)
Bereich „C“ offen, Doppelhäuser und Einzelhäuser (o, DH, E)
Bereich „D“ offen (o)
2. Garagen können an geeigneter Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Kellergaragen sind für die Bereiche „B“ und „C“ nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB i.V.m § 88 (6) LBO

1. Soweit in den zeichnerischen Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. §9 (1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. Abweichungen von 10° hiervon sind möglich.

In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.

2. Einfriedungen zur öffentlichen Erschließungsstraße und Wendepunkt müssen beidseitig 0,50 m von der Grenze zurück versetzt werden.
Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m zur Straße nicht überschreiten.
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und Wendepunkt ist beidseitig ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt.
3. Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OFFB EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Aussenwand / Dachhaut. Bei Flachdächer ist Traufhöhe OK Attika.
Bei der Anordnung der Gebäude in das Baugrundstück darf die straßenseitige fertige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der fertigen Straßenhinterkante, max. 50 cm betragen, gemessen in Höhe der Gebäudemitte.
4. Dachneigungen:

Bereich „A“	Flachdach od. geneigt, 2 - 3 °Dachneigung
Bereich „B“	geneigt, 15° - 25° Dachneigung
Bereich „C“	Flachdach od. geneigt, 15° - 40° Dachneigung
Bereich „D“	Flachdach od. geneigt, 2 –3°Dachneigung
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5 (2) i.V. m. § 88 (6) LBO bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäude zulässig.
6. Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.
7. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 (6) LBO ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen sowie als Zinkeindeckung zulässig.
Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. §31(1) i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
8. Die, zu den Doppelhäusern zugehörige Garagenbebauung, Bereich „B“, wird wie folgt festgesetzt:
Es wird für alle 6 Doppelhäusergaragen eine einheitliche Gestaltung zwingend gefordert. Die Garagen werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gebäude angeordnet.
Die Größe der Garagen beträgt 4,00 x 6,00 m, daneben ist ein Carport 3,00 x 6,00 m zu erstellen.
Die Höhe der Garagen darf entspr. § 8 (9) 3,20 über der Geländeoberfläche nicht überschreiten und ist einheitlich auszuführen..
Die Garage ist massiv mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach zu erstellen. Der Carport wird an die Garage angebaut, Material Stahl und Holz mit Flachdach oder flachgeneigt.

III. GRÜNFLÄCHEN, MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZGEBOTE, gem. § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB.

TEXTFESTSETZUNGEN

Die Maßnahme ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen.

Zur Sicherung der vorgenannten Maßnahmen sind folgende Textfestsetzungen und Hinweise in den bebauungsplan aufzunehmen.

GRÜNORDNUNG / LANDESPFLEGE

- | | |
|--|---|
| <p>1. Überschreitung der GRZ
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
Minimierungsmaßnahme M 1</p> | Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. Gesamt-GRZ von 0,5 (0,4 + 0,1 Überschreitung) zulässig |
| <p>2. Oberflächenwasserbehandlg.
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
Minimierungsmaßnahme M 2</p> | Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m ² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf ist an die örtlichen Entwässerungssysteme anzuschliessen. |
| <p>3. Befestigung Nebenanlagen
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
Minimierungsmaßnahme M 3</p> | Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Zuwege, Terrassen oder Stellplätzen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä. |
| <p>4. Garagenbegrünung
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB
Minimierungsmaßnahme M 5</p> | <p>⇒ Flachdächer von Garagen sind flächig extensiv mit Sedum- und Dachwurzarten oder Gräsern zu begrünen (Substrathöhe 6-8 cm)</p> <p>⇒ Öffnungslose Fassaden von Garagen sind flächig zu beranken (1 Pflanze / 3 lfm)</p> |
| <p>5. Gehölzverwendung
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB
Minimierungsmaßnahme M 6</p> | 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. |
| <p>6. Baumpflanzungen
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB
Ausgleichsmaßnahme A 2</p> | Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten sind mit einer Abweichung von 2 m im Radius hochstämmige Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume gem. u.g. Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. |
| <p>7. Heckenpflanzung
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB
Ausgleichsmaßnahme A 3</p> | Auf der im B-Plan gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Baumhecke mit einer Mindesthöhe von 2,0 - 2,5 m anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind max. 3 Arten aus u.g. Liste zu verwenden. |
| <p>8. Umsetzung und Zuordnung</p> | Die Maßnahmen sind in der ersten |

**der
Maßnahmen A 2 und A 3**
gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB

Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen.
Die Maßnahmen sind zu 100 % der Bebauung zugeordnet.

9. Artenliste
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

Einzelbäume

Acer campestre "Elsrijk" (Feldahorn), Acer platanoides "Emerald Queen", Carpinus betulus "Fastigiata", Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Malus floribunda (Zierapfel), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia "Edulis" (Essbare Eberesche), Sorbus intermedia "Brouwers" (Schwedische Mehlbeere) [HS, 3xv, m.Db., 14-16] oder Obstbäume lokaler Sorten gem. der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [HS, 3xv, m.Db., 14-16]

Baumhecke

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche) [Hochstamm, 2xv, 12-14]

Ranker (Fassadenbegrünung)

Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich)

HINWEISE

1. Brauchwassernutzung
Minimierungsmaßnahme M 4

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Stadt zu berücksichtigen.

2. Regenerative Energie
Minimierungsmaßnahme M 7

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

3. Externer Ausgleich
Ausgleichsmaßnahme A 1

Die externe Maßnahme A 1 wird auf Gem. Neuerburg, Flur 3, Flurstücke 95 tw. und 96 tw. festgelegt.
Die Maßnahme ist zu 36 % der Erschließungsstraße und zu 64 % der Bebauung zugeordnet.