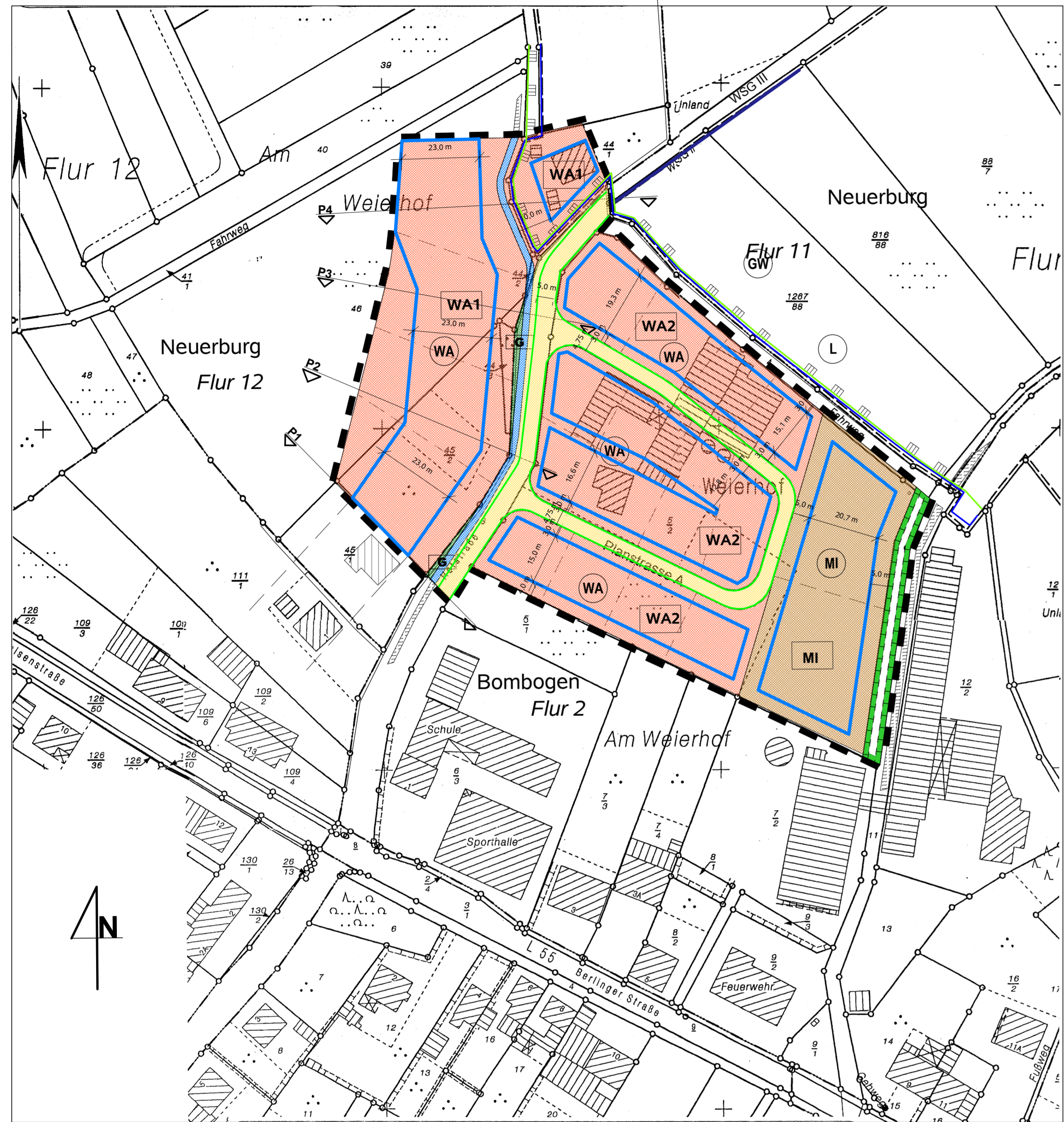


BEBAUUNGSPLAN WB - 05 - 00 "Weierhof"



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- WA maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Anzahl Vollgeschosse
- ...-45° Dachneigung zulässig
- FH:10 m maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)
- TH:7 m maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)
- E Lage der Querprofile zur Höhenfestsetzung

Bauweise, Baugrenze

- Baugrenze
- O Bauweise offen
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- G Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Gewässerstreifen

Wasserflächen

- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 4,75 Maßangabe in m
- W Wasserfläche (Bachabschnitt ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)
- G Grundstücksgrenze (Vorschlag, keine Rechtswirkung)

Nachrichtliche Eintragungen

- 5 Flurstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer
- GW Wasserschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet

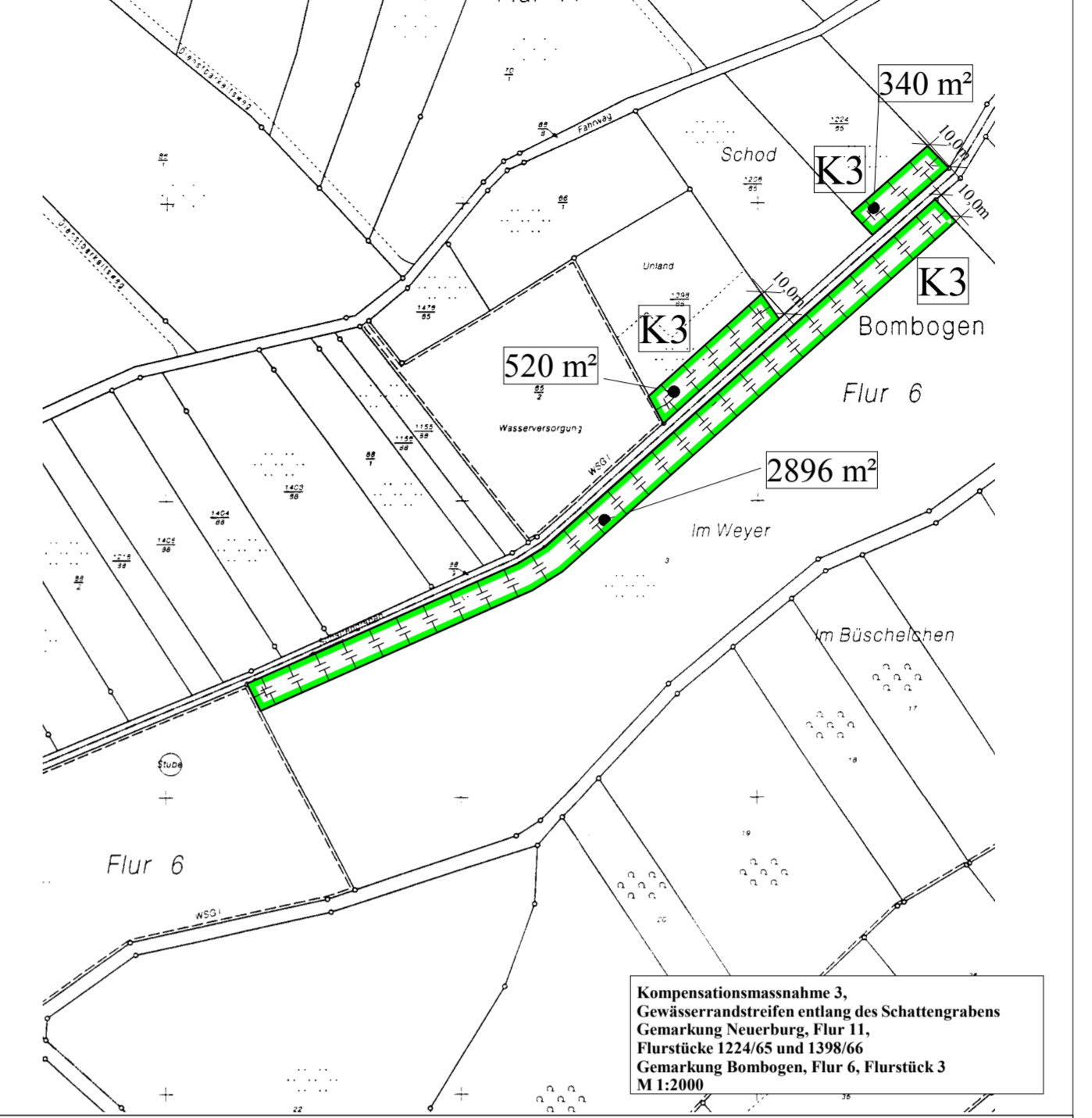
1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Als Art der baulichen Nutzung ist gemäß Planeintrag „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ nach § 1 (3) BauNVO festgesetzt. In Wohngebieten sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Mischgebiet werden die zulässigen Nutzungen wie folgt beschränkt: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe werden für zulässig erklärt. Die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Im Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nichtzulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Als Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 nach § 17 (1) BauNVO entsprechend Planeintrag als Höchstgrenzen festgesetzt.
- 1.3 Bauweise**
Gemäß den Planeinträgen wird im Wohngebiet und im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet [WA1] sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet [WA2] sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 10 m von den Gewässern zulässig.
- 1.5 Gebäudehöhe**
Die Höhenentwicklung der Gebäude ergibt sich aus den Querprofilen P1 bis P4. Die festgesetzten maximalen Höhenangaben sind bindend. Für den tatsächlichen Planungsbereich (WA2 und MI) wird die maximale Firsthöhe auf 10,0 m und die maximale Traufhöhe auf 7,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Planstraße A). Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche nach Fertigstellung, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudesseite.
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25**
- 1.6.1 Entlang des Schattengrabens sind auf einer Breite von insgesamt 5 m (Bezugspunkt ist hier die Grundstücksgrenze) die Flächen aus der Nutzung zu nehmen. Hiervon sind auf einem 3 m breiten Bereich entlang des Gewässers Gehölzplantagen mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste im Anhang zu verwenden.**
- 1.6.2 Die Baugrundstücke sind zu mindestens 5 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 klein Kroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.**
- 1.6.3 Die westlich der Hoftrasse gelegenen Baugrundstücke sind durch maximal 4,0 m breite Zufahrten über den Oligbach zu erschließen. Pro Baugrundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Werden 2 Baugrundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen, kann die maximale Breite der Zufahrt dann 5,0 m betragen.**
- 1.6.4 Landespflegerische Kompensationsflächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**
Auf den Grundstücken Gemarkung Neuerburg Flur 11, Flurstücke 1224/65 und 1398/66 sowie Gemarkung Bombogen, Flur 6, Flurstück 3 werden entlang des Schattengrabens jeweils 10 m breite Streifen aus der Nutzung genommen und der freien Entwicklung überlassen. Zusätzlich erfolgt eine Anpflanzung mit standortheimischen Bäumen entsprechend den im Anhang aufgeführten Gehölzlisten. Auf den Grundstücken Gemarkung Neuerburg, Flur 12, Flurstücke 40 IIV und 46 IIV ist ein Gehölzbestand/Hecke unter Verwendung einheimischer Sträucher und Bäumen anzulegen. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen im „Landespflegerischer Planungsbeitrag - Prüfung der Umweltverträglichkeit“ auszuführen.
- 1.6.5 Das anfallende Niederschlagswasser soll weitgehend auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten werden. Das Rückhaltevolumen soll mindestens 50 l/m² befestigte Flächen betragen. Notüberläufe der Privatanlagen sind an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.**

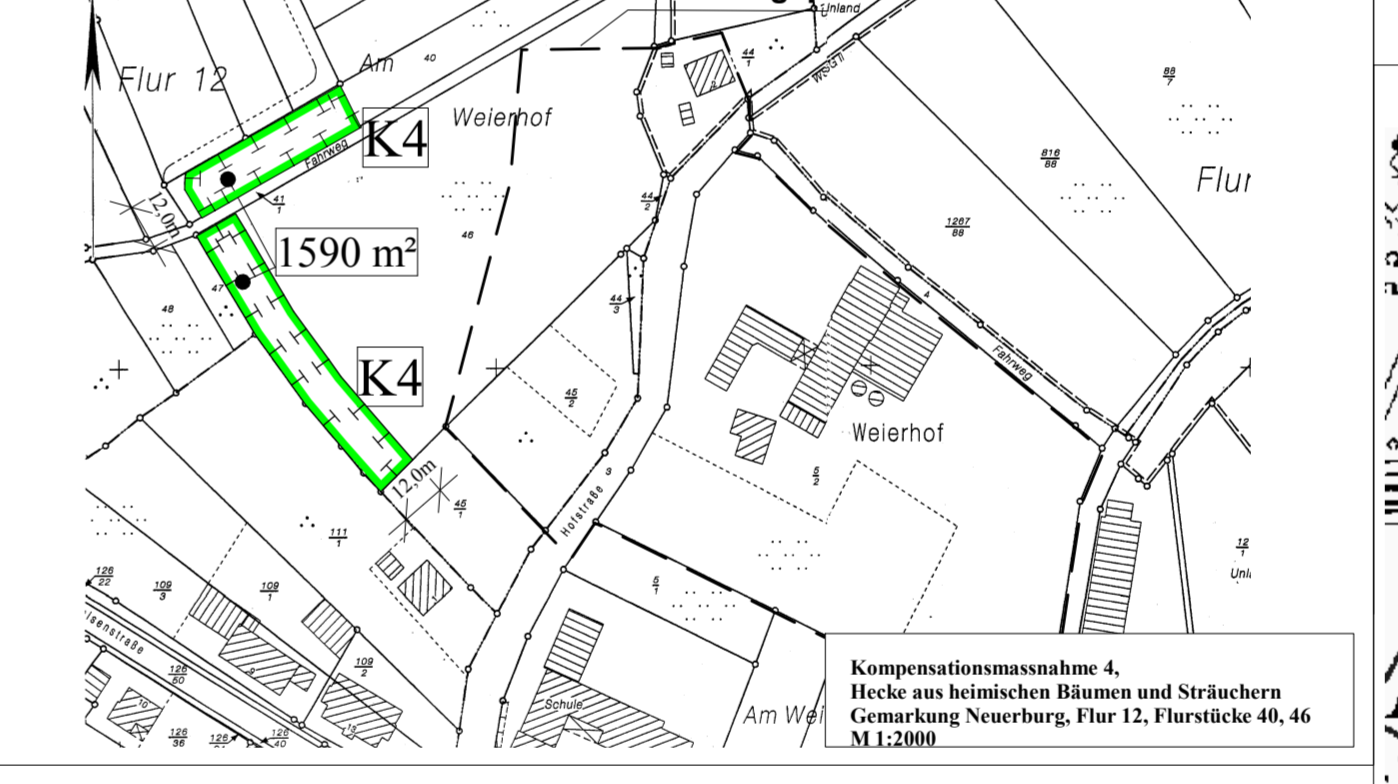
2. Gestalterische und baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und der BauNVO

- 2.1 Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung der Gebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeintrag auf 15° - 45° festgesetzt. Im Mischgebiet wird die Dachneigung auf 15° - 30° festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude sind abweichend hiervon auch flachere Dachneigungen zulässig.
- 2.2 Dachgestaltung**
Die Gliederung der Dachflächen durch Aufbauten wie Giebeln und Zwerchgebel ist zulässig. Pro Gebäude ist jedoch nur eine Giebelform zulässig. Die Dachgauben dürfen die Dachfläche höchstens 30% der Dachbreite einnehmen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1,0 m an die First- oder Gratlinie heranreichen. Vom seitlich abgehenden Mauerwerk muss der seitliche Abstand mindestens 1 m betragen. Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite maximal 5,00 m betragen.
- 2.3 Fassadengestaltung**
Holzblockhäuser in vollschibbarer Stammbauweise oder sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind freistehende Nebenanlagen wie Gartenhäuser.
- 2.4 Einfriedungen**
Die straßenseitigen Einfriedungen sind transparent und mit einer maximalen Höhe von 1 m herzustellen. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 herzustellen.
- 2.5 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind am Ort der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoss zulässig. Je Baugrundstück darf die Werbeanlage eine Ansichtfläche von 4 m² nicht überschreiten. Blinkende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit Lautsprecher sind nicht zulässig.
- Anhang**
Gehölzliste
1. Mittel- und klein Kronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzalre)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
*) Anpflanzungen entlang des Gewässers
2. Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartweige)
Corylus avellana (Hasel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

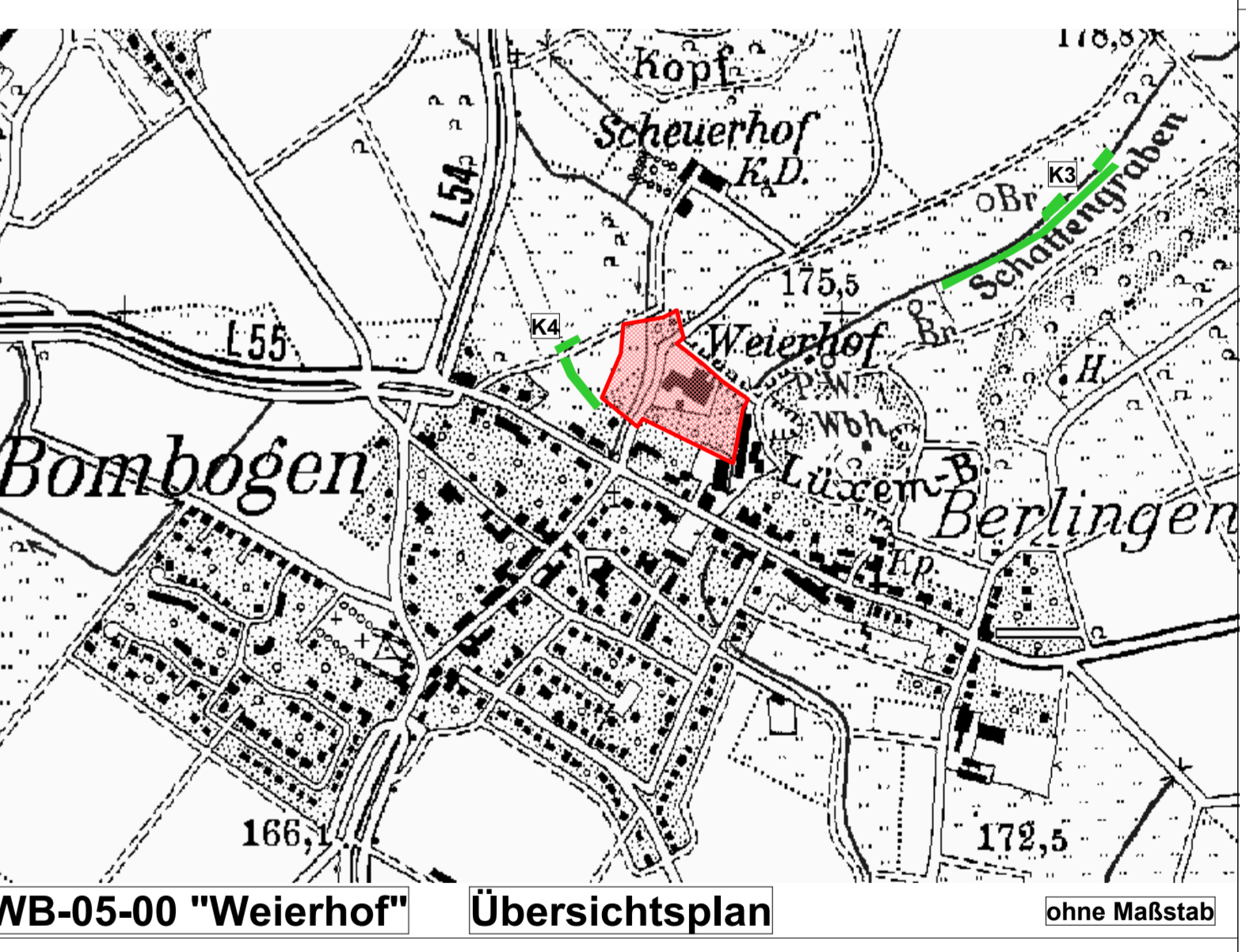
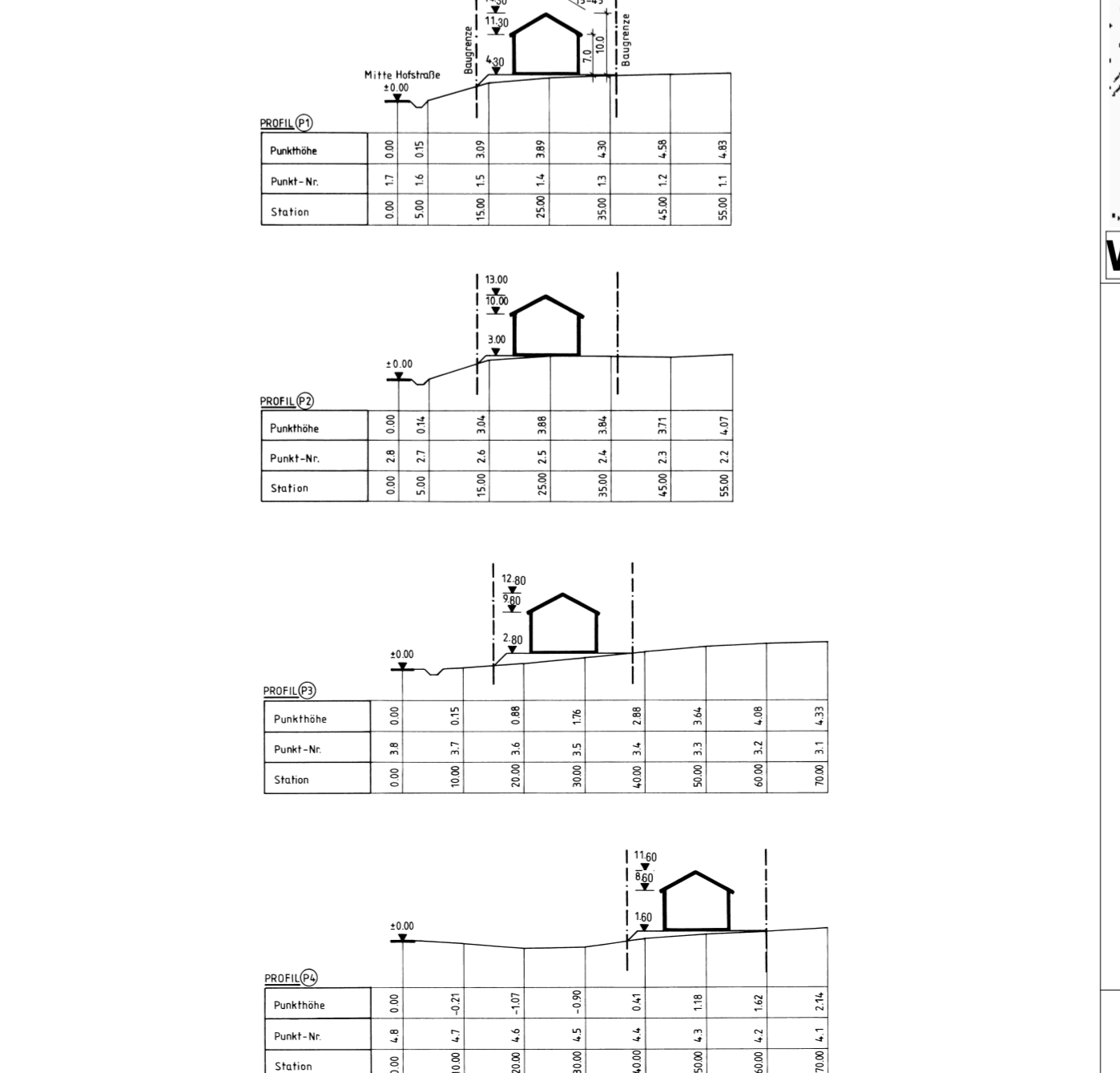
Ausgleichsmaßnahme



Ausgleichsmaßnahme



Profil 1 - 4



STADTVERWALTUNG WITTLICH - FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

IM AUFTRAG
HANS HANSEN
Maßstab 1 : 1000
Wittlich, den
Plan gemäß Satzungsbeschluss vom 21.02.2006

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe(maximal) Firsthöhe (FH) / Traufhöhe (TH)	Bauweise	Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse	Dachneigung zulässig
0,4	FH 10,0 TH 7,0	O E/ED	WA	0,4	II	15°-45°
0,8	FH 10,0 TH 7,0	O E/ED	MI	0,8	II	15°-30°

WA1	WA2	MI
0,4	0,4	0,4
0,8	0,8	0,8
II	II	II
15°-45°	15°-45°	15°-30°

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.9.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818 ff.)

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

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991, Seite 53)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 396)

5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 9.9.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224 ff.)

6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2004 (BGBl. I S. 1587)

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 26.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.)

8. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.05.2004 (GVBl. S. 275)

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

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

11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 457)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Wittlich, den _____

Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues, Außenstelle Wittlich

(Siegel)

Bürgermeister _____

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wittlich vom 03.02.04 erfolgt und am 17.07.04 und erneut am 23.04.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 21.07.05 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offertlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Wittlich, den _____

Stadtverwaltung (Siegel)

Bürgermeister _____

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.08.05 bis einschließlich 09.09.05 zu jedermann Einsicht ausliegen.

Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrei vorgebracht werden können, am 30.07.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittlich, den _____

Stadtverwaltung (Siegel)

Bürgermeister _____

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

ausgefertigt

Wittlich, den _____

Stadtverwaltung (Siegel)

Bürgermeister _____

Gemarkungen Bombogen und Neuerburg

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Juli 2004, Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues

WB-05-00 "Weierhof"