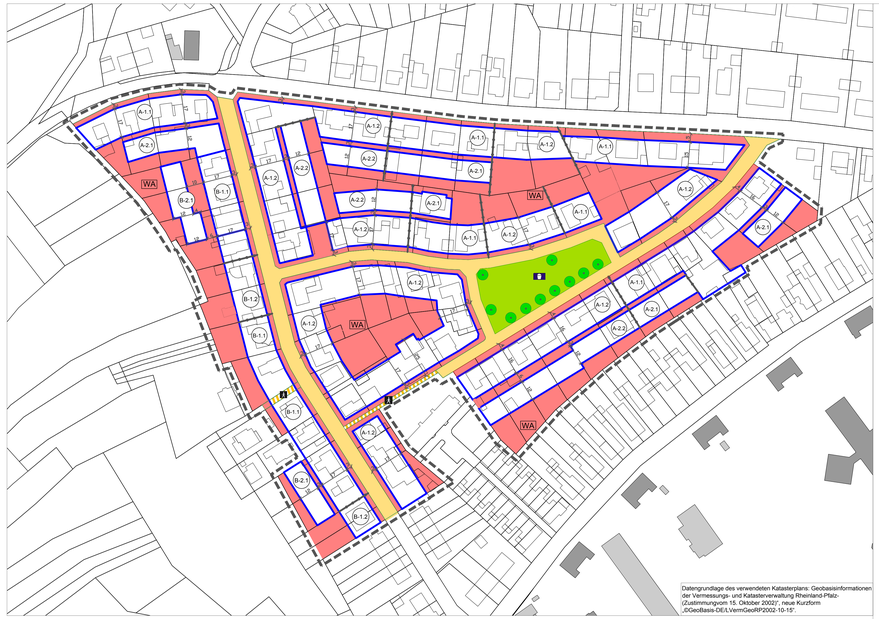
Bebauungsplan der Stadt Wittlich W-75-00 "Weilersiedlung"



NUTZUNGSSCHABLONEN

Ordnungsziffer

Gebietsart	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe maximal zulässige Firsthöhe	Bauweise
Satteldach, Dachneigung Gebäudebreite	maximal zulässige Wohneinheiten

A-1.1	B-1.1	A-1.2	B-1.2	A-2.1	B-2.1	A-2.2	B-2.2
WA	0,4	WA	0,4	WA	0,4	WA	0,4
TH max. 4,50 m FH max. 9,50 m	o E	TH max. 4,50 m FH max. 9,50 m	o E DH	TH max. 4,00 m FH max. 9,00 m	o E	TH max. 4,00 m FH max. 9,00 m	o E DH
SD 45°-55° GB ≤ 9.0m	max. 2 WE	SD 45°-55° GB ≤ 9.0m	max. 2 WE	SD 45°-55° GB ≤ 9.0m	max. 1 WE	SD 45°-55° GB ≤ 9.0m	max. 1 WE

Bauleitplanung- Rechtgrundlagen -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47), in der derzeit gültigen Fassung
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I, S. 1740), in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 78), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724), in der derzeit gültigen Fassung
10. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 319), in der derzeit gültigen Fassung
11. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35), in der derzeit gültigen Fassung

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
(Stand: öffentliche Auslegung)

Wittlich, den __.__.____
Stadtverwaltung

gez. Bürgermeister (DS)

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts diese Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlichen Vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

AUSGEFERTIGT

Wittlich, den __.__.____
Stadtverwaltung

gez. Bürgermeister (DS)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans W 75-00 "Weilersiedlung" gem. § 2(1) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

In seiner Sitzung vom 08.04.2014 hat der Stadtrat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan W- 75-00 "Weilersiedlung" beschlossen.

Wittlich, den __.__.____
Stadtverwaltung

gez. Bürgermeister (DS)

Der Satzung ist am __.__.____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude Schloßstraße 11 von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Wittlich, den __.__.____
Stadtverwaltung

gez. Bürgermeister (DS)

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der zeit vom 19.01.2015 bis 22.02.2015 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.01.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Wittlich, den __.__.____
Stadtverwaltung

gez. Bürgermeister (DS)

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am 28.04.2015 den Bebauungsplan gem. §. 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Wittlich, den __.__.____
Stadtverwaltung

gez. Bürgermeister (DS)

Verfasser

Bearbeitung:
Technische Universität Kaiserslautern

Projektleitung:
Prof. h.c. Dr.-Ing. Karl Ziegler

Planzeichnung - Layout:
B.Sc. Dennis Kwasniok, Mikhaela Pletsch

PLANZEICHEN

vgl. auch Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

TH max. — maximale Traufhöhe

FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Gründstückflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max. 2 WE — z.B. max 2 Wohneinheiten

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg / Fußgängerbereich

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung: Bäume (13.2.2 PlanzV)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Spielplatz

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

a. Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, das **"Allgemeine Wohngebiet"** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

b. Entsprechend § 1 Abs.6, Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im **"Allgemeinen Wohngebiet"** unzulässig sind.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl - Grundfläche

a. Entsprechend der Planzeichnung wird für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet" eine Grundflächenzahl von max. **0,4** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um max. 0,1 überschritten werden, d.h. insgesamt **höchstens 0,5** betragen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäudehöhen von Hauptgebäuden werden **Trauf- und Firsthöhen** (nur bei geneigten Dächern), bzw. absolute Gebäudehöhen (bei Flachdächern) als Höchstmaße festgesetzt.

Definition und Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom natürlichen Geländе aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut bezogen. Bei Gliebeisteien bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO und der (untere) **Bezugspunkt** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO in den Baugebietsteilen unterschiedlich festgesetzt.

a. Höhenfestsetzung für die Baugebietsteile mit den Ordnungsziffern A-1.1 / A-1.2 und A-2.1 / A-2.2 (Bergweilerweg, Zur Weilersiedlung und Unterm Gänsberg-Ostseite)

Bezugspunkt:
Als unterer **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Zulässige Bauhöhen in den Bereichen mit den **Ordnungsziffern A-1.1 und A-1.2 (1. Reihe)**
max. zulässige Traufhöhe: **4,5 m**
max. zulässige Firsthöhe: **9,5 m**

Zulässige Bauhöhen in den Bereichen mit den **Ordnungsziffern A-2.1 und A-2.2 (2. Reihe)**
max. zulässige Traufhöhe: **4,0 m**
max. zulässige Firsthöhe: **9,0 m**

b. Höhenfestsetzung für die Baugebietsteile mit den Ordnungsziffern B-1.1 / B-1.2 und B-2.1 (Unterm Gänsberg-Westseite)

Bezugspunkt:
Als unterer **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante des natürlichen bzw. des nach der Baumaßnahme natürlich hergestellten Geländes festgesetzt.

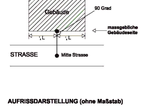
Zulässige Bauhöhen in den Bereichen mit den **Ordnungsziffern B-1.1 und B-1.2** (1. Reihe)
max. zulässige Traufhöhe: **4,5 m**
max. zulässige Firsthöhe: **9,5 m**

Zulässige Bauhöhen in den Bereichen mit den **Ordnungsziffern B-2.1** (2. Reihe)
max. zulässige Traufhöhe: **4,0 m**
max. zulässige Firsthöhe: **9,0 m**
Die als **Maximalwerte** festgesetzten **Traufe- und Firsthöhen** müssen an **allen Gebäudeseiten** eingehalten werden.

Nebenanlagen
Bei (eingeschossigen) Nebenanlagen und/oder Garagen im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, die nicht in den Abstandsflächen (vgl. § 8 LBauO RLP) errichtet werden, darf in dem gesamten Baugebiet eine maximale Gesamthöhe von **5,0 Meter** nicht überschritten werden.
Der Bezugspunkt und Messvorgang für die Ermittlung der zulässigen absoluten Höhe bleibt davon unberührt. Hauptdachkörper unverändert (Straßenoberkante bzw. natürliche Geländeoberfläche).

Beispielhafte Verdeutlichung der Höhenfestsetzung für die Bebauung in der 1. Reihe mit Bezugspunkt Straße

GRUNDRISSDARSTELLUNG (ohne Maßstab)



AUFRISSDARSTELLUNG (ohne Maßstab)

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

Für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt und teilweise wie folgt eingeschränkt:

In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffern A-1.1, A-2.1,, B-1.1 und B-2.1** sind nur Einzelhäuser zulässig.
In dem Baugebietsteil mit den **Ordnungsziffern A-1.2, A-2.2 und B-1.2** sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

A.4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung in dem gesamten „Allgemeinen Wohngebiet" durch **Baugrenzen** festgesetzt.
b. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs.5 LBO von RLP (z.B. Balkone, Wintergärten, Freitreppen, Treppenhäuser) dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,5 Meter.
c. Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Gebäude, die nach § 8 LBauO RLP in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
d. Auf den Grundstücken, auf denen keine 2. Reihe-Bebauung zulässig ist, kann ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 Meter zugelassen werden.

A 5. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke wird auf **350 qm** festgesetzt.

A 6. Garagen - Nebengebäude (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

a. Garagen sind mind. 5,0 Meter hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

b. Garagen in Kellergeschossen sind in den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern A-1.1 / A-1.2 und A-2.1 / A-2.2** unzulässig. Kellergeschosse sind Geschosse, die im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

A. 7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind in den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern A-1.1 / A-1.2 und B-1.1 / B-1.2** max. **zwei Wohnungen** (WE) pro Gebäude zulässig (1. Reihe).
In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern A-2.1 / A-2.2 und B-2.1** ist max. **1 Wohnung** (WE) pro Gebäude zulässig (2. Reihe).

A 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

a. Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
b. Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden der Fußweg festgesetzt, der von der Straße „Unterm Gänsberg" in die Straße „Zur Weilersiedlung" führt und der Weg, der von der Straße „Unterm Gänsberg" nach Westen in die freie Landschaft verläuft.

A 9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird als öffentliche Grünfläche die zentral innerhalb der Straße „Zur Weilersiedlung" liegende Fläche festgesetzt. Ihre Zweckbestimmung ist eine multifunktionale Grünanlage mit integriertem Spiel-/ Bolzplatz.

A10.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB).

Flächen und Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

b. **Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken**
Je angefangene 200 qm privater Baugrundstücksfläche sind im gesamten Baugebiet mindestens ein Laubbaum (16 - 18 cm Stammumfang) aus der angehängten Artenliste zu pflanzen.
Darüber hinaus sind auf mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen heimische Gehölze gemäß angehängter Artenliste zu pflanzen. Die auf den Grundstücken gemäß Artenliste vorhandenen Bäume und Sträucher sind entsprechend anzurechnen und zu erhalten. Abgängige Arten sind zu ersetzen.

c. **Bodenversiegelung - Grünflächenanteile**
Es dürfen max. 75 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen, sonstige nutzungsbedingte Anlagen oder Oberflächengestaltungen, wie z.B. Zufahrten, Wege oder Terrassen versiegelt bzw. überdeckt werden. Mind. 25 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dürfen nicht in ihrer natürlichen Bodenbeschaffenheit verändert werden.
Hinweis: Insbesondere bei der Anlage von Wegen und Zufahrten wird die Verwendung wassergebundener Materialien empfohlen (z.B. Spitt, Rasensteine).

Empfehlung - Hinweis für die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken

Es wird ausdrücklich empfohlen, das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Dazu wird die Errichtung oder Kombination von Zisternen mit Mulden empfohlen. Bei dem Einbau von Zisternen (ohne Versickerung, z.B. zur Brauchwassernutzung), die mit einem manuellen Ablaufschieber zu versehen sind, wird eine Dimensionierung von min. 50 l/qm befestigter Fläche vorgegeben.
Die Einhaltung wasserrechtlicher Genehmigungen sowie sonstige Regelungen der kommunalen Abwassersatzung bleiben unberührt.

Technische Ausführung
Für eine fachgerechte Ausführung empfehlen wir die Mitarbeiter der Regenwasserbewirtschaftung/-versickerung wird auf das Regelwerk ATV 138 (Bemessung von Versickerungsanlagen) verwiesen.

Überlauf
Alle dezentralen Rückhalte-/Versickerungsflächen bzw. Anlagen auf den privaten Grundstücken sind zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung (Überlauf!) mit einem Überlauf an das vorhandene öffentliche Entwässerungs- Kanalsystem anzuschließen.

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

a. **Erhaltung und Ersatz von bestehenden Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Laubbäume sind auf der öffentlichen Grünfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei (altersbedingten) Abgängigkeiten sind entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß Artenliste vorzunehmen.

Empfehlung - Hinweis für die Erneuerung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Es wird insbesondere bei der Errichtung oder Veränderung von Haupt- Nebengebäuden empfohlen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen einen möglichst hohen Anteil des (eigenen) Bedarfs an Wärme und Strom durch den Einsatz erneuerbarer Energien (u.a. Solarthermie, Fotovoltaik) oder Kraftwärmekopplung (BHKW) zu erzeugen.
Als Neubau zählt auch der Ersatz eines bestehenden Gebäudes, wenn dieses mindestens bis zur Kellerdeckel/zum Erdgeschossboden abgerissen wird.

A11. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passive Schallschutzmaßnahmen
In den direkt an die Straße „Bergweilerweg" angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen (bestehende Wohnbebauung in der 1. Reihe) wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der baulichen Erweiterungen an den zur Straße orientierten Nord-, Ost- und Westfassaden bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind Für die Bemessung und Ausführung ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) bezogen auf die Baugebietsart WA anzuwenden.
Hinweis: Die Begründung enthält eine Lärmberechnung (dB(A)) Werte) und nähere Angaben über den erforderlichen Umfang und Ausführungsmöglichkeiten für bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 für die Baugebietsart WA.

A12.Ausnahmen

Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach den **Nummern A 2., A 4. bis A 6. und A 10.** abgesehen werden, wenn es sich um die Veränderung an baulichen und sonstigen Anlagen bzw. Maßnahmen handelt, die nachweislich vor in Kraftretten der Verträndenungsperre am **02. Juni 2012** (Öffentliche Bekanntmachung) genehmigt (sofern erforderlich) und durchgeführt wurden.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Maßnahmen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, ist jedoch nur in dem Umfang gestattet, in dem es zu keinen über das vorhandene Maß hinausgehenden Verletzungen des Bebauungsplans führt (z.B. Abbruch und Ersatz einer Garage im gleichen Umfang außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder bauliche Erweiterung auf Grundstücken unterhalb einer Größe von 350 qm unter Beachtung der zulässigen GRZ).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. den Vorschriften der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalzland i.d.F. vom 24. November 1998 (LV. mit § 9 Abs.4 BauGB)

Entsprechend den Möglichkeiten des § 88 LBauO zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen werden die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (§ 88 Abs. 6 LBO). Dabei wird die auf Landesrecht beruhende Gestaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplans.

B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere gestalterische Anforderungen (§ 88 Abs.1 Nr. 1 - 2 LBauO)

a. Dachform und Dachneigung
Im gesamten Baugebiet sind auf Hauptgebäuden nur symmetrische Satteldächer zulässig, die aus mindestens 45° und höchstens 55° geneigten Dachflächen bestehen.

Der Dachüberstand an den zur Straße und den seitlichen Abstands-Grundstücksflächen liegenden Seiten darf an der Traufe max. 0,3 Meter und am Ortgang max. 0,2 Meter betragen.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen und - neigungen zulässig.

b. Dacheindeckung
Als Material zur Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachbetonsteine zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in Farbtönen Rot - Rotbraun und Grau- bis Anthrazit zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind auch andere Materialien in den o.g. Farbtönen zulässig.

c. Dachaufbauten - Dacheinbauten

Der Abstand muss zu allen Seiten (First, Traufe, Ortgang) mind. 1,25 Meter betragen.
Die Gesamtlänge der Auf-Einbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäuser darf max. 2,5 Meter betragen.
Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht größer sein als durch die Breite der Fenster bedingt.
Dacheinschnitte sind nur auf der rückwärtigen Grundstücksseite zulässig.
Auf Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur Satteldächer, abgeschleppte oder flache Dächer zulässig. Die Dacheinigung bei Satteldachgauben muss mind. 45 Grad betragen.

d. Stellung baulicher Anlagen
Die Hauptgebäude dürfen gemäß Planzeichen nur traufständige bzw. giebelständige (Hauptfirst parallel oder senkrecht zur Straße) errichtet werden. In beiden Fällen sind Abweichungen von bis zu 5 Grad zulässig.

e. Gebäudebreite von Hauptgebäuden
Die Gebäudebreite der Hauptdächern von Hauptgebäuden, die giebelständig zur Straße stehen und die Gebäudetiefe der Hauptdächern von Hauptgebäuden, die traufständig zur Straße stehen, dürfen max. 9 Meter betragen. Dabei dürfen die Hauptgebäude sich auch aus mehr als einer Hauptdachse zusammensetzen bestehen (z.B. Winkelbyo). Diese Beschränkung der Gebäudebreite und Gebäudetiefe von Hauptgebäuden gilt nicht für Anbauten, die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und eine Bauhöhe von 4.0 Meter (gemäß festgesetzten Höhenbezugspunkt) nicht überschreiten.

f. Fassadengestaltung
Die Fassaden der Hauptgebäude dürfen nur verputzt sein. Für die Sockelbereiche ist zusätzlich eine Ausführung in Naturstein oder eine Verkleidung mit Naturstein oder strukturell vergleichbaren Materialien zulässig. Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Metall, Glas oder Keramik sind unzulässig.

Verputzte Wandflächen dürfen nur in gebrochenen Weiß oder ertfarbenen Pastelltönen mit matter Oberfläche gestrichen werden. Grelle Farbtöne und Farben mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

C. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Von der Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen unter den **Ziffern B.1 a.** bis **c.** kann dann abgewichen werden, wenn es sich um künftig beabsichtigte An- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden handelt, die nachweislich vor in Kraftretten der Verändenungsperre am **02. Juni 2012** genehmigt wurden (z.B. Anbau eines nicht unterkellerten Gebäudeteils mit anderer Dachneigung und Dachform an ein bestehendes Gebäude mit analoger Dachform/Dachneigung) .

Artenlisten

1. Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

a) Obstbäume

Äpfel	Birnen
Weißer Klarapfel	Frühe aus Trevoux
Croncels	Clapps Liebling
Goldparmäne	Jules Guyot
Oldenburg	Williams Christbirne
Graue Herbstrenette	Philippsbirne
Jakob Lebel	Gute Luise
Gelber Edelapfel	Gellerts Butterbirne
Rote Sternrenette	Boscs Flaschenbirne
Freihen von Berlepsch	Kostliche aus Charneux
Kaiser Wilhelm	Neue Poiteau
Boskoop	Tongern
Bienheim	Alexander Lucas
Nordhausen	Gräfin von Paris
Winterrambur	
Baumanns Renette	
GroSe Französische Renette	
Roter Bellefleur	
Ontarioapfel	
Bohnapfel	

Sortenliste Kernobst Saar-Pfalz Quelle: Landesbauernschaft Saar-Pfalz,

Empfohlene Kernobstsorten für den Erwerbsobstanbau in Deutschland, In: AIO,

Hrsg., a. J., Streuobstwiesen erhalten und pflegen (CD)

b) Sonstige Laubbäume und heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cytisus scoparius	Besenginster
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rubus idaeus	Himbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel

2. Baumpflanzungen auf öffentlichen (Grün)flächen

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Bemerkungen
Acer platanoides ‚Cleveland'	Spitzahorn	Blatt hellrot marmoriert
Acer platanoides ‚Columnare'	Spitzahorn	säulenförmiger Wuchs
Acer platanoides ‚Globosum'	Kugelspitzahorn	bewährt in der Stadt
Fraxinus excelsior ‚Diversifolia'	Esche	
Fraxinus excelsior ‚Atlas'	Esche	kompakter Wuchs
Fraxinus excelsior ‚Globosa'	Kugelesche	
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Herbstfärbung !
Quercus petrea	Traubeneiche	
Tilia vulgaris ‚Pallidal	Silberlinde	

Hinweise

1. KV Bernkastel-Wittlich, untere Naturschutzbehörde: Der Artenschutz gem. BNatschG greift unabhängig von der baugesetzrechtlichen Situation und ist stets zu beachten. Für eine ausreichende Berücksichtigung des Artenschutzes sollte beim Bestandsumbau, besonders beim Dachaus- oder -umbau auf mögliche Fledermausvorkommen bzw. vorhandene Vogelnester Rücksicht genommen und bei entsprechenden Vorkommen Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden. Eine Beachtung des Artenschutzes kommt ebenso beim Entfernen alter Laubbaumbestände in Betracht. Hier sind v. a. die §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) zu beachten.

2. ADD, Kampfmittelräumdienst RLP, Koblenz: Eine potentielle Kampfmittelbelastung ist nicht auszuschließen. Es besteht die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Unternehmens zur grundstücksbezogenen historischen Erkundung und Bewertung. Eine Adressenliste mit Fachfirmen ist bei der Stadtverwaltung, Stadtplanung erhältlich. Darüber hinaus wird auf die notwendige Sorgfalt bei anstehenden Gründungsarbeiten bzw. Erdbewegungen hingewiesen.

3. SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Nr. 100 Siebenich / Starsberg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verwendung von Enkelmineraldüngern (EnNDs) in einem Wasserschutzgebiet verboten ist. Ausnahmen sind nicht zulässig.

4. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz: In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal Werten (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. 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/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Untertau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell doppeldich verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerraumen und Wohnraumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser.

Beispielhaftes städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)