



Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen

Bebauungsplan „Hinter dem Hölzchen“ Bebauungsplan im Regelverfahren

Textliche Festsetzungen
Stand: 16. September 2024

Vorentwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 3 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 3 |
| 1.2 | Maße der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.3 | Bauweise | 4 |
| 1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 4 |
| 1.5 | Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen | 5 |
| 1.6 | Verkehrsflächen | 5 |
| 1.7 | Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser..... | 5 |
| 1.8 | Öffentliche und private Grünflächen | 5 |
| 1.9 | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 6 |
| 2 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)..... | 7 |
| 2.1 | Sachlicher Geltungsbereich | 7 |
| 2.2 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen..... | 7 |
| 2.3 | Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen | 7 |
| 2.4 | Empfehlungen..... | 7 |
| 3 | Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften | 8 |

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

III. Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- (1) Anlagen für Verwaltungen,
- (2) Gartenbaubetriebe,
- (3) Tankstellen¹.

1.2 Maße der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im Bereich WA mit **0,4** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert (entspricht einer GRZ von 0,6) zugelassen.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im Bereich WA mit **0,6 als Höchstgrenze** festgesetzt.

¹ Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der Baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Fassade in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberem Bezugspunkt.
- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Als Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen dient die Festsetzung der First- und Traufhöhe als Höchstmaß.

Die **Traufhöhe** wird auf **9 m als Höchstmaß** festgesetzt.

Die **Firsthöhe** wird auf **11 m als Höchstmaß** festgesetzt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, PV-Anlagen u.Ä. kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Für das gesamte allgemeine Wohnbaugebiet WA wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebieten WA entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Punkt 1.6 (Verkehrsflächen)).

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die entsprechend ihrer Funktion zu erhalten oder auszubauen sind.

Des Weiteren sind in der Planzeichnung folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

(1) Wirtschaftsweg

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ dient der Verbindung und Erschließung.

1.7 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen festgesetzt. Diese erhält die Zweckbestimmung **Regenwasserrückhaltebecken (RRB)**.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden keine öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Innere Durchgrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum und fünf standortgerechte Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Laubbäume und Obstbäume sowie Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude werden für die Allgemeinen Wohngebiete folgendermaßen festgesetzt:

WA: Es gelten keine Vorgabe hinsichtlich Dachform und Dachneigung.

Die Vorgaben gelten auch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA)

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Eine Versiegelung, insbesondere in Form von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten), ist nur in einem Flächenumfang von höchstens 20% der nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Zugänge, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw. benötigten Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Empfehlungen

Die Fassaden aller Hauptgebäude sollen als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk in heller Farbgebung (Weißanteil mind. 50 %) ausgeführt werden.

Es sollen keine Holzblockhäuser in Vollstambbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen errichtet werden.

Wandverkleidungen aus Fliesen, Ziegelklinker, Kunststoffplatten und Metallpaneelen sind unzulässig.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften

1. Die Lokalisierung der Flächen, die von potentieller Niederschlagswasserüberflutung betroffen sind auf der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (Landesamt für Umwelt) einsehbar. Weitere Informationen sind über <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> abrufbar.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es sollten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden (bei Neubauvorhaben).
5. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
7. Bei Bepflanzungen privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
8. Es besteht eine grundsätzliche Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSchG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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 zuständigen Kreisverwaltung sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
9. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.
10. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
11. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes
"Hinter dem Hölzchen"
der Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen.

Fehl-Ritzhausen, den __. __. ____

Siegel

Volker Uhr (Ortsbürgermeister)