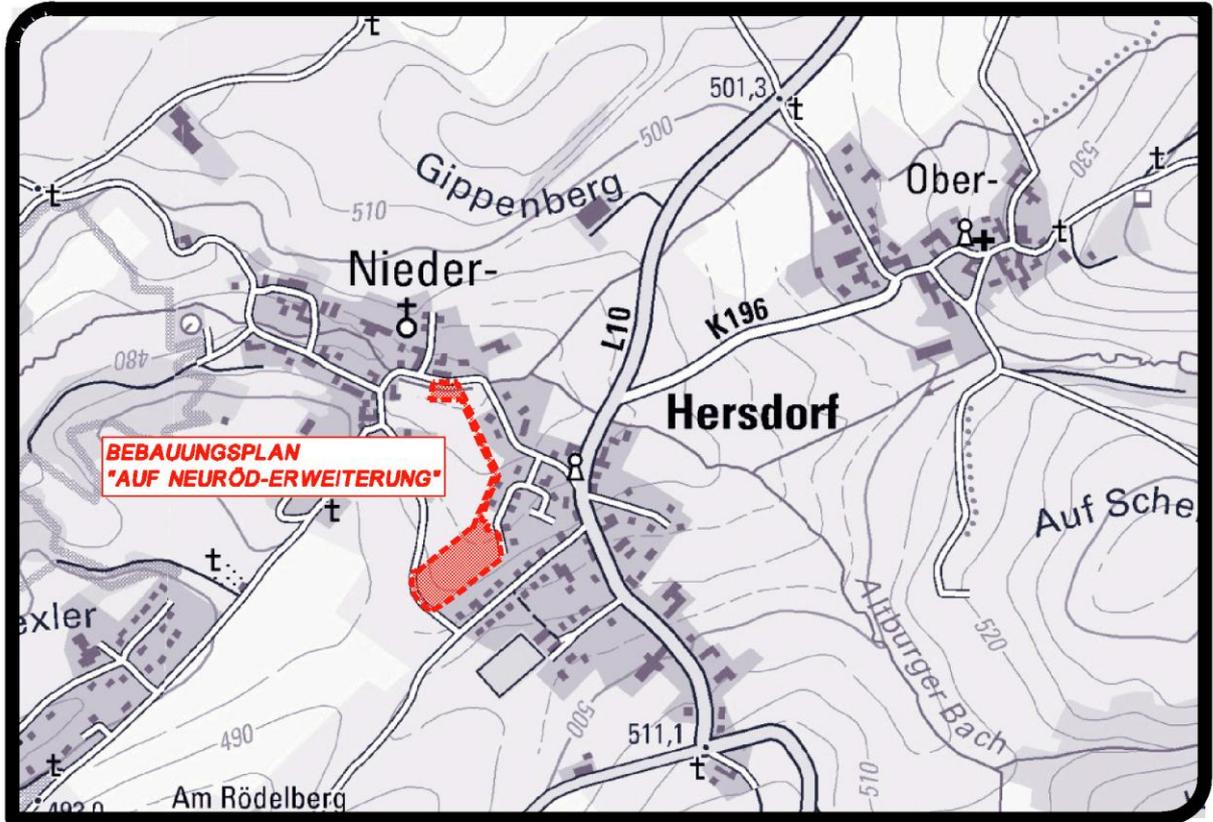


# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "AUF NEURÖD-ERWEITERUNG"

ORTSGEMEINDE HERSDORF  
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 403

DATUM: 12.12.2018

BEARBEITUNG:

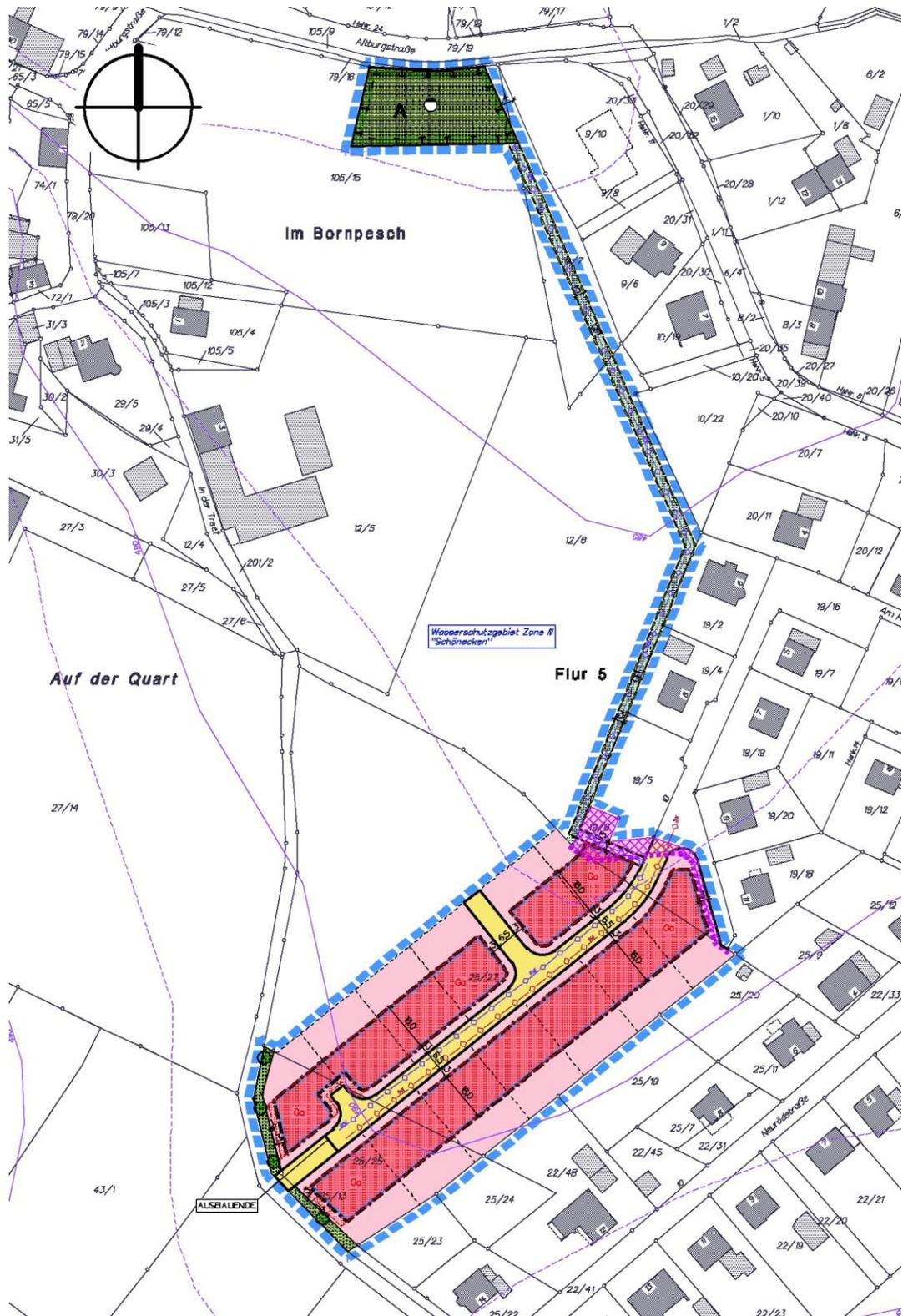
**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02605/9636-0  
TELEFAX 02605/9636-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

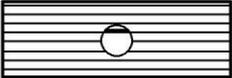
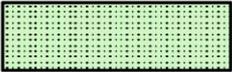
M. 1:2.000

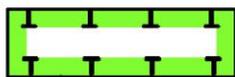


## NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG <b>WA</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE <b>II</b> FHmax=10,00m
GRUNDFLÄCHENZAHL <b>0,3</b>	GESCHOSSFLÄCHENZAHL <b>0,6</b>
BAUWEISE <b>a</b> 	DACHFORM <b>gen. Dächer</b> <b>10° bis 45°</b>

## ZEICHENERKLÄRUNG

	WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) max.
0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FHmax=10,00m	Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe), max.
	abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung
	Abwasserleitung (Regenwasser)
	Abwasserleitung (Schmutzwasser)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhalt von Bäumen

z.B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



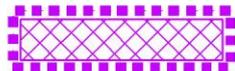
empfohlene Grundstücksgrenze



Wasserschutzgebietszone III (Quelle: [www.Datascout.de](http://www.Datascout.de))



Höhenschichtlinien z.B. 490 m ü. NHN



Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Neuröd"

## TEXTFESTZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

##### **1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**

*WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.*

##### **1.2 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 2 BauNVO)**

*Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 2 BauNVO*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*

*sind allgemein zulässig.*

##### **1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**

*Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO:*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*

#### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

##### **2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,3.*

## 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6.

## 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

## 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

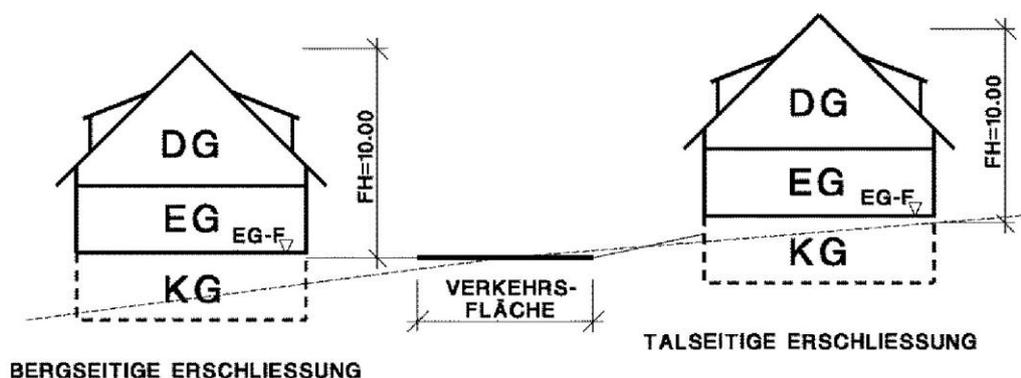
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- **Firsthöhe:** maximal 10,00 m

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

- Bei Erschließung von der **Talseite** her das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
- Bei Erschließung von der **Bergseite** her die höchste an das Baugrundstück auf Gebäudehöhe angrenzende, erschließende **Verkehrsfläche**.
- Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal – und Bergseite - Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung: Das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.



**Abb: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung**

### **3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**

*Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig.*

*Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:*

*Maximale Frontlänge Einzelhaus: 24,00 m*

*Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,00 m*

*Maximale Frontlänge Doppelhaus: 24,00 m*

*Hinweis/Erläuterung zu Einzelhaus und Doppelhaus:*

*Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.*

*Unter einem Doppelhaus versteht man zwei selbständig benutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Diese sind auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken zu errichten.*

### **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**

*Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
Pro Wohngebäude als Doppelhaus sind maximal 4 Wohnungen zulässig  
(somit je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen).*

### **5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

*Hinweis/Empfehlung:* *Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudekante der Garagenauffahrt sollte mindestens 5 m betragen.*

## **6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

*Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).*

## **7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

*Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.*

## **8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**

### **8.1 ORDNUNGSBEREICH A – FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

*Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.*

*Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.*

*Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.*

*Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.*

*Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig. Die Freifläche ist mit einer arten- / kräuterreichen Saatmischung aus gebietsheimischen Arten mit regionaler Herkunft einzusäen (z.B. Frischwiese UG7 – Rheinisches Bergland). Weiterhin ist es notwendig, dass für die zu pflanzenden Bäume ausreichend große Pflanzabstände vorgesehen werden (mind. 10 m).*

## **8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**

*Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenerporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfügige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.*

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **9 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**

### **9.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**

*Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° bis 45°.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

### **9.2 DACHGESTALTUNG**

*Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.*

**10 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE**  
**(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO**  
**sowie § 47 LBauO)**

*Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.*

**11 EINFRIEDUNGEN**  
**(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)**

*Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.*

*Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.*

## HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

**Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

**Artenschutz:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände sind Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

**Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG):** Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

**Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) oder via E-Mail an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

**Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Datengrundlage:** Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).