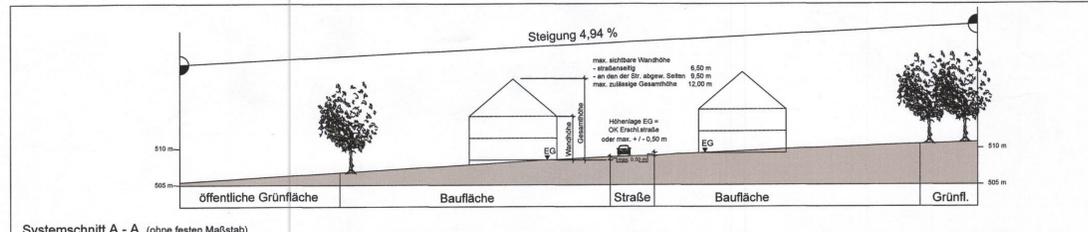


Bebauungsplan "Auf der Buch" der Ortsgemeinde Winterspelt



Lageplan M 1: 1.000 © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 08 / 2018



Systemschnitt A - A (ohne festen Maßstab)

Aufstellungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Winterspelt hat am 03.12.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Winterspelt, den 22.01.2021
Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Behördenbeteiligung und Offenlage
Gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt.
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB auf der Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 02.07.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.05.2020 mit dem Hinweis örtlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 02.07.2020 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <https://www.pruem.de/bauleitplanung> einzusehen.
Winterspelt, den 22.01.2021
Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Ortsbürgermeister Winterspelt hat am 01.09.2020 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Winterspelt, den 02.01.2021
Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.
Winterspelt, den 22.01.2021
Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung
Die örtliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:
Auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der Zuwegungen Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.
Winterspelt, den 22.01.2021
Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Inkrafttreten
Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 31.01.2021 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Winterspelt, den 02.02.2021
Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:
• Wohngebäude
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sowie die Ausnahme nach § 4 Absatz 3:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:
GRZ = 0,30

Hinweis/Erläuterung zur Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).
Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Flächen für Garagen und Carports
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerischen festgesetzten Flächen (Baugrenzen) zulässig.
Garagen und Carports sind auf den Grundstücken jeweils so zu platzieren, dass deren Zufahrt mindestens 5m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports).

Anzahl der Wohneinheiten
Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten maximal sichtbaren Wandoberhöhen (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:
Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gilt:
• straßenseitig:
maximal sichtbare Wandhöhe 6,50 m
• an der Straße abgewandten Seiten:
maximal sichtbare Wandhöhe 9,50 m
maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude 12,00 m

Für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen ist jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen. Bei den Wandoberhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:
Die Höhenlage des Erdgeschosses (OK/FB EG) muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt. Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) festgelegt.

4. Bauweise
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBAUO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude
Gebäude sind in Massivbau- oder Holzkelettbauweise erlaubt, Mischformen sind zulässig. Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen
Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern (gemessen jeweils von Vorderkante bis Vorderkante der Berme). Bei jeder Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungseignung 1: 2,5 oder flacher sein.
Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.
Einfriedigungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,25 m hoch) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist für die Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 0,50 m, bei Heckenpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m (Pflanzstelle) einzuhalten.
Auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der Zuwegungen Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.

C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

1. Für die Befestigung von Fußwegen, Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wasserbundene Decke, Schotterterrassen u.a..

2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen Rückhaltungslinien zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

3. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwasserentzug etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für eine Mehrfachnutzung von Wasser.

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Befestigung gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25, (4) und (6) BauGB i.V.m. § 88 LBAUO

Private Grünflächen
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Baum- und Strauchpflanzung als Windschutz von mind. 8 m Breite vorzunehmen (im Raster 1x1m). Es sind Baum- und Gehölzarten der Pflanzlisten A, B und C zu verwenden.
Unter der Freilegung ist ein Schutzstreifen von 15 m einzuhalten (beidseitig je 7,5 m), der in der Regel von Bepflanzung und hochwachsender Bepflanzung freizuhalten ist. Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen von der Ortsgemeinde durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen.
Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölzpflanzung ist unzulässig, da die Gehölzfunktionen (Einbindung, Windschutz) nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflege-schnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter erhalten (eine Mindesthöhe von 2 m ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten).
Das Gehölz ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bis zum Erreichen eines geschlossenen Gehölzes sind Pflanzenauffälle in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen.

Retentionsflächen
Die Flächen der Retentionsmulden sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht). Gelegentliche Rückschnitte von aufkommenden Gehölzen sind zulässig.
Außerhalb der Mulden ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste B und C. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Straßenbepflanzung
Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen von der Darstellung auf der Planzeichnung geringfügig abweichen, wenn die Ausbauplanung dies erfordert.
Zu verwenden sind ausschließlich heimische Arten gemäß Pflanzliste B. Zur Erzielung einer einheitlichen Gesamtwirkung sollte nur eine einzige Art pro Straßenzug ausgewählt werden.
Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen von der Ortsgemeinde durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Auf den neuen Bauflächen ist je volle 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen. Neu anzuliegende Einfriedigungen mittels Gehölzen sind ausschließlich zulässig als Laubgehölzhecken. Die Gehölzarten sind aus den nachstehenden Pflanzlisten B und C zu wählen (siehe Hinweise).

E Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pfahlerrnen, Geländekörper etc.) sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. Zur gleichmäßigen Ausleuchtung der Straße sind gleiche Leuchtenabstände erforderlich. Beleuchtungskörper sind daher entlang der Straßengrenze vor den Baugrundstücken zu dulden.
3. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einfriedigungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.
4. Bauliche Nutzungen innerhalb des Schutzabstandes der 20-kV-Freileitung sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Bepflanzungen mit hohem Aufwuchs sind nicht zulässig.

F Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Baugrunderhebungen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.
3. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
4. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwasser) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
5. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historische wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstücks und die sonst etwa Verfügungsbesitzungen haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwalten. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe ist mind. zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu informieren (erdgeschichte@gdke.rlp.de).
6. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
7. Der Einsatz von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit (40 dB(A)) nachgewiesen wird.
8. Zulässige Geruchs- und Lärmbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Felder sind im maßvollen Rahmen der üblichen Bewirtschaftung von Grünflächen hinzunehmen.
9. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der PlanZV (Stand der Planunterlage: August 2018).
10. Pflanzliste
Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:
A. Bäume 1. Ordnung (Mindestanforderung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)
Nussbaum (Juglans regia), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Dichtkronige Winterlinde (Tilia cordata Erecta), Scharlach-Roßkastanie (Aesculus x cernua)
B. Bäume 2. Ordnung (Mindestanforderung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium)
C. Gehölzpflanzungen (Mindestanforderung: 2x verpflanzt, Pflanzengröße 60-100 cm)
Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

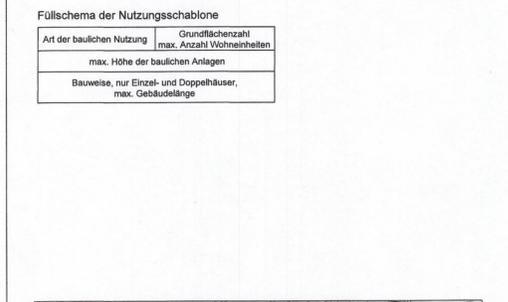
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art.103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Verkehrsmittelverkehrverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zul. geänd. durch Art.1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2295)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geänd. durch Art. 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
- Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Art.8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWVG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zul. geänd. durch Art.7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zul. geänd. durch Art.11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25n eingefügt durch Art.3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. durch Art.117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und Anbindung)
- öffentliche Grünflächen
- Flächen zur Retention des Oberflächenwassers
- private Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- vorhandene 20 kV-Leitung
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Winterspelt, der Verbandsgemeinde Prüm und der Versorgungsträger belastet sind
- Anpflanzung von Laubbäumen II. Ordnung
- ↑ Schnitt Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	max. Anzahl Wohneinheiten
max. Höhe der baulichen Anlagen		
Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, max. Gebäudelänge		

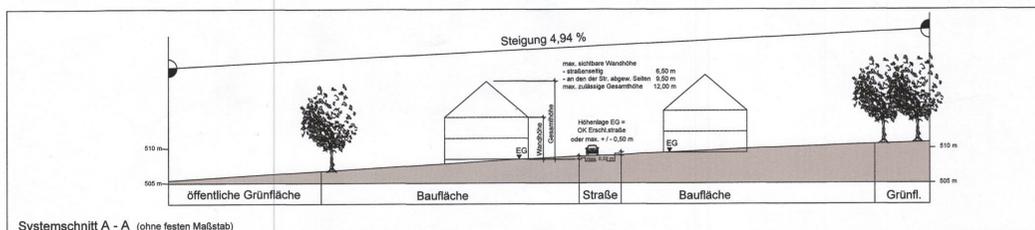


planLENZ

Plan - Lenz GmbH
Eicherthor Straße 7
54514 Winterspelt
fon 0 45 55 / 92 03 0
fax 0 45 55 / 92 03 0
info@plan-lenz.de
www.plan-lenz.de

Bebauungsplan "Auf der Buch" der Ortsgemeinde Winterspelt
Fassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsbürgermeisters vom 01.09.2020

Bebauungsplan "Auf der Buch" der Ortsgemeinde Winterspelt



Aufstellungsbeschluss
 Die Ortsgemeinde Winterspelt hat am 03.12.2019 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Winterspelt, den 22.01.2021
 Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Behördenbeteiligung und Offenlage
 Gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 02.07.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.05.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 02.07.2020 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <http://www.pruem.de/verwaltung/bauverfahren> einsehbar.

Winterspelt, den 22.01.2021
 Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Ortsgemeinderat Winterspelt hat am 01.09.2020 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der jeweils gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Winterspelt, den 22.01.2021
 Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Ausfertigung
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Winterspelt, den 22.01.2021
 Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung
 Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:

Winterspelt, den 22.01.2021
 Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

Inkrafttreten
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 31.01.2021 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Winterspelt, den 09.09.2021
 Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die Ausnahme nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

GRZ = 0,30

Hinweis/Erläuterung zur Grundflächenzahl
 Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlagen eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Flächen für Garagen und Carports
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerischen festgesetzten Flächen (Baugrenzen) zulässig.
 Garagen und Carports sind auf den Grundstücken jeweils so zu platzieren, dass deren Zufahrt mindestens 5m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

Nebenanlagen
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports).

Anzahl der Wohneinheiten
 Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten maximal sichtbaren Wände (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gilt:

straßenseitig:	
maximal sichtbare Wandhöhe	6,50 m
an den der Straße abgewandten Seiten:	
maximal sichtbare Wandhöhe	9,50 m
maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude	12,00 m

Für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen ist jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen. Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:
 Die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFFB EG) muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt. Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßmitte (=Straßenachse) festgelegt.

4. Bauweise
 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude
 Gebäude sind in Massivbau- oder Holzskelettbauweise erlaubt, Mischformen sind zulässig. Holzhäuser in Holzbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen
 Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern (gemessen jeweils von Vorderkante bis Vorderkante der Berme). Bei jeder Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsnigung 1 : 2,5 oder flacher sein.
 Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,25 m hoch) oder als Hecken aus heimischen Laubbäumen zulässig. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist für die Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 0,50 m, bei Heckenpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m (Pflanzstelle) einzuhalten.
 Auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der Zuwegungen Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.

C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

1. Für die Befestigung von Fußwegen, Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u.a..

2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen Rückhaltungen zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

3. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für eine Mehrfachnutzung von Wasser.

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25, (4) und (6) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Private Grünflächen
 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Baum- und Strauchpflanzung als Windschutz von mind. 8 m Breite vorzunehmen (im Raster 1x1m). Es sind Baum- und Gehölzarten der Pflanzlisten A, B und C zu verwenden.
 Unter der Freileitung ist ein Schutzstreifen von 15 m einzuhalten (beidseitig je 7,5 m), der in der Regel von Bebauung und hochwachsender Bepflanzung freizuhalten ist. Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen von der Ortsgemeinde durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen.
 Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölzpflanzung ist unzulässig, da die Gehölzfunktionen (Einbindung, Windschutz) nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflege-schritte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter erhalten (eine Mindesthöhe von 2 m ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten).
 Das Gehölz ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bis zum Erreichen eines geschlossenen Gehölzes sind Pflanzenausfälle in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen.

Retentionsflächen
 Die Flächen der Retentionsmulden sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht). Gelegentliche Rückschnitte von aufkommenden Gehölzen sind zulässig.
 Außerhalb der Mulden ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste B und C. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Straßenbepflanzung
 Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen von der Darstellung auf der Planzeichnung geringfügig abweichen, wenn die Ausbauplanung dies erfordert. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Arten gemäß Pflanzliste B. Zur Erzielung einer einheitlichen Gesamtwirkung sollte nur eine einzige Art pro Straßenzug ausgewählt werden.
 Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen von der Ortsgemeinde durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 Auf den neuen Bauflächen ist je volle 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen. Neu anzulegende Einfriedungen mittels Gehölzen sind ausschließlich zulässig als Laubgehölzhecken. Die Gehölzarten sind aus den nachstehenden Pflanzlisten B und C zu wählen (siehe Hinweise).
 Die Pflanzungen sind innerhalb des Schutzabstandes der 20-kV-Freileitung sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Bepflanzungen mit hohem Aufwuchs sind nicht zulässig.

E Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pfasterinnen, Belichtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2. Zur gleichmäßigen Ausleuchtung der Straße sind gleiche Leuchtenabstände erforderlich. Belichtungskörper sind daher entlang der Straßengrenze vor den Baugrundstücken zu dulden.

3. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

4. Bauliche Nutzungen innerhalb des Schutzabstandes der 20-kV-Freileitung sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Bepflanzungen mit hohem Aufwuchs sind nicht zulässig.

F Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Baugrundermittlungen durch Bodengutachten bei Besichtigung der DIN 1054 festgelegt werden.

2. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 18731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu berücksichtigen.

3. Es werden bauplanbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.

4. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwasser) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.

5. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Fundamentreste durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verewahren. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe ist mind. zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu informieren (erdgeschichte@gdk.rlp.de).

6. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

7. Der Einsatz von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete zur Nachzahl (40 dB(A)) nachgewiesen wird.

8. Zulässige Geruchs- und Lärmbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Felder sind im maßvollen Rahmen der üblichen Bewirtschaftung von Grünflächen hinzunehmen.

9. Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der PlanVZ (Stand der Planunterlagen: August 2018).

10. Pflanzliste
 Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

- A. Bäume 1. Ordnung** (Mindestanforderung: Höchststämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)
 Nussbaum (Juglans regia), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Dickschirmler Winterlinde (Tilia cordata Erecta), Scharlach-Rothkastanie (Aesculus x carnea)
- B. Bäume 2. Ordnung** (Mindestanforderung: Höchststämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)
 Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium)
- C. Gehölzpflanzungen** (Mindestanforderung: 2x verpflanzt, Pflanzengröße 60-100 cm)
 Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartweige (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Crataegus laevigata, Wildrosen (Rosa spec.), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

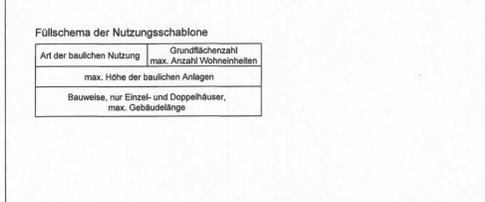
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2020 (BGBl. I S. 1723)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art.103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Verkehrsflächenverordnung (VfV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zul. geänd. durch Art.1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geänd. durch Art. 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesplanung Rheinland-Pfalz (LPlanO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 18.02.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 26.09.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zul. geänd. durch Art.7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zul. geänd. durch Art.11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25n eingefügt durch Art.3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. durch Art.117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen
- F Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und Anbindung)
- öffentliche Grünflächen
- Flächen zur Retention des Oberflächenwassers
- private Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- vorhandene 20 kV-Leitung
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Winterspelt, der Verbandsgemeindewerke Prüm und der Versorgungsträger belastet sind
- Anpflanzung von Laubbäumen II. Ordnung
- Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	max. Anzahl Wohneinheiten
Wohnbauflächen	GRZ 0,3	maximal 3 Wohneinheiten
Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr		
Verkehrsflächen		
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und Anbindung)		
öffentliche Grünflächen		
Flächen zur Retention des Oberflächenwassers		
private Grünflächen		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
mögliche Grundstücksgrenzen		
Baugrenzen		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
vorhandene 20 kV-Leitung		
Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Winterspelt, der Verbandsgemeindewerke Prüm und der Versorgungsträger belastet sind		
Anpflanzung von Laubbäumen II. Ordnung		
Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung		



planLENZ

Plan - Lenz GmbH
 Scheuchzer Straße 7 · 54616 Winterspelt
 T 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
 info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Bebauungsplan "Auf der Buch" der Ortsgemeinde Winterspelt

Fassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 01.09.2020