

**Textfestsetzungen zum Bebauungsplan
„Auf der Buch“
der Ortsgemeinde Winterspelt**



**Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 01.09.2020**

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:

$$\text{GRZ} = 0,30$$

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 Wandhöhen (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 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 Holzskelettbauweise 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 Böschungsneigung 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 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 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, Schotterrasen 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 Baugrundstücken 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 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 4 und Abs. 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 Pflegeschnitte 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).

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

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich 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 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 Bauantragsunterlagen 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. DIN18915 und DIN19731 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 historisch 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 Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. 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 Lärmbelästigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur 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 carnea

B Bäume 2. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 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 Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes
„Auf der Buch“ der Ortsgemeinde Winterspelt**

Winterspelt, den

22.01.2021

(Unterschrift Ortsbürgermeister E. Henkes / Dienststempel)

