

Ortsgemeinde Hinzert-Pörlert

Bebauungsplan "In den Einzelfeldern"

RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt basierend auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) zuletzt geändert am 8.2.2001 (GVBl. S. 29)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3630) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. 2005 I S. 188)
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2004 (GVBl. S. 275)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 63)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2004 (GVBl. S. 457)

A: Legende, zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	Beschreibung
	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Siehe auch textl. Festsetzung 1.)
	Max. Grundflächenflächenzahl gem. § 19 BauNVO Die GRZ ist auf die Grundstücksfläche ohne die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu beziehen
	Max. Geschüdfächenzahl gem. § 20 BauNVO
	Max. Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
	Hauptfristrichtung
	Offene Bauweise (Siehe auch textl. Festsetzung 3.1)
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Verkehrsfächen (4,75 m Straße und 2,50 m begrünter Leitungsstreifen) gem. § 9, Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9, Nr. 11 BauGB
	Fußweg
	Wirtschaftsweg
	Aus verkehrstechnischen Gründen freizuhaltender Sichtbereich
	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Wasserfanggräben für unbelastete Oberflächenwasser der Grundstücke gem. § 9, Nr. 16 BauGB (Siehe auch textl. Festsetzung 5.)
	Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen gem. § 9, Nr. 25 BauGB (Siehe auch textl. Festsetzung 6.2)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Gem. § 9, Nr. 20 BauGB (Siehe auch textl. Festsetzung 6.3)

B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Baugebiet wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 Abs.3: Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
 - Maß baulicher Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Das Maß baulicher Nutzung wird mit GRZ 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.
 - Hauptgebäude sind maximal zweigeschossig zu bauen. Bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden darf die tatsächliche Traufhöhe maximal 6,50 m und die bergseitige maximal 6,00 m betragen, gemessen von dem Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der

Geänderoberkante bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Gemessen wird in der Mäße der Gebäufefläche. Die Flächhöhe darf maximal 11,00 m über dem liegenden Scheitelpunkt des Geländes mit der Gebäudeaußenwandfläche betragen.

- Die Oberkante von Stützmauern darf maximal 1,50 m über der mittleren Geländeoberfläche betragen. Im Freistellungsverfahren sind die vorhandenen und geplanten Höhen verbindlich einzumessen und nachzuweisen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- Die offene Bauweise ist zulässig mit Einzelhäusern als Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Hausgruppenanlage. Für die Gebäude ist eine Hauptfristrichtung anzugeben, die durch Winkelbauten oder untergeordnete Anbauten anderer Fristrichtung ergänzt werden darf.
- Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. §§ 14, 15, 19 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die Hauptfristrichtung ist wie im Plan bezeichnet festgelegt. Ausnahmen quer zu dieser Achse sind nach § 31 Abs. 1 BauGB insbesondere an Wegekreuzungen zulässig.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Die Straßenverkehrsflächen werden mit einer Breite von 7,25 m festgesetzt, davon entfällt auf die vorh. Straße 4,75 und auf den straßenbegleitenden Grünstreifen 2,50. Der Grünstreifen beinhaltet sämtliche neuen Leitungen, Straßenleuchten und Beschilderungen. Er kann von privater Seite zur Überfahrt befestigt werden.
 - Oberflächenwasser (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke wird in den Auffanggräben gesammelt und über Regenwasserleitungen einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken außerhalb des Planungsbereiches zugeführt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1. Liste für die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Silberahorn	Acer platanoides
Linde	Tilia in Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarze Mehlbeere	Sorbus intermedia
Feldahorn	Acer campestre
Hänleinsche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Obst-Hochstämme	

Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind Bäume der Liste 6.1 zu pflanzen. Die Darstellung der Baumstandorte ist schematisch. Die Baumstandorte sind den örtlichen Gegebenheiten und den Planungen der privaten Bauherren anzupassen.

Auf den mit 1 gekennzeichneten Flächen ist auf einem 10 m breiten Streifen eine mehrstufige private Windschutzhecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hier ist eine 6-8-reihige Pflanzung mit einem Abstand der Reihen von 1 m anzulegen werden. Eingeläutert mind. 5%

Bäume als Heister oder Hochstamm. Der Abstand der Straucher, in den Reihen soll 1,5 m betragen, die Pflanzqualität der Sträucher mind. 2kv, 60-80 cm

6.4. Zu verwendende Arten in der Windschutzhecke:

Als Strauch:	
Hazel	(Corylus avellana)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rosen	
Als Bäume:	
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vegetrische	(Prunus avium)

Andere (Zier-) Gehölze können zusätzlich in der Windschutzhecke verwendet werden, ihr Anteil sollte aber maximal 20% betragen.

Einfriederung der Grundstücke im Bereich der Windschutzpflanzung
Eine Einfriederung der privaten Gartenflächen muss entweder vor der Windschutzhecke erfolgen oder, wenn sie nach der Windschutzhecke vorgenommen wird, vor dem Auffanggraben. Wenn sie zur freien Landschaft hin erfolgt, muss zwischen Unterkante Zaun und Boden ein ausreichender Zwischenraum offen bleiben, der Kleinsäugern die Wanderung ermöglicht.

Umsetzung landespolizeilicher Maßnahmen gem. § 9a (1) BNatSchG i. V. m. § 1 a (3) und § 135 a – c BauNVO.
Festgesetzte Befragungen sind spätestens 1 Jahr nach der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

C: Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 Landesbauordnung

- Dächer
 - Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer unzulässig. Ausnahmsweise können offene, überdachte Stellplätze mit Flachdach zugelassen werden, wenn diese durch Fassaden- oder Dachbegrenzung gestaltet werden. Flachdächer sind bei Dachterrassen zulässig, wenn die Brüstungen der Dachterrassen wie das Hauptgebäude gemauert und verputzt wird.
 - Bei den Dächern der Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 25° bis 40° und bei Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden eine Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Der Dachoberstand an der Traufe darf maximal 40 cm incl. Regenrinne und an Giebeln maximal 20 cm betragen. Überdachungen von Terrassen und Eingängen sind nur mit Stützen zulässig.
 - Die Dachbedeckung ist nur mit Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in grauer Färbung erlaubt; zulässig: RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5005 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Antraktgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7028 (Grüngrau), RAL 8022 (Schwarzgrün). Alle Arten glänzenden Dachziegeln und anderartige Dachbedeckungen sind unzulässig. Ziegel mit glasierter, matt glänzender bis glänzend engobierter Oberfläche sind nicht zulässig. Glasdächer bei Wintergärten und Zinkdachbedeckungen sind zulässig.

Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie sind in die Bebauung zu integrieren. Dachschieferfenster, Dachgauben und Solarkollektoren sind der Dachfläche unterzuordnen. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Gebäuwand und eine maximale Breite von 1,60 m haben. Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Es sind Stütz- und Schließpaddel zulässig. Je Gebäude ist die Gaubenart einheitlich zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Zwerchhäuser oder Zwerchgiebel. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf die Hälfte der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

- Fassaden
 - Die Fassadenflächen sind als verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen zulässig. Natursteinmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer sowie Holzverkleidungen sind zulässig.
 - Wandverkleidungen aus Fliesen, Ziegelränder, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Natursteinhäuser in Blockbauweise.
- Gestaltung der Stellplätze und Einfahrten
 - Bei der Herstellung größerer Stellplatzanlagen ist zur Gliederung mindestens für jeden vierten Stellplatz ein Laubbaum der Liste unter 6.1 zu pflanzen und zu pflegen. Aus der Örtlichkeit begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
 - Gebäudezugänge und Einfahrten sind in wassergebundener Decke oder in Breitengelenkfläch herzustellen, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

Einfriedungen

- Einfriedungen
 - Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur folgende Bauweisen zulässig:
 - Frieden
 - Staketenzäune
 - Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken
 - schmiedeeiserne Zäune mit senkrechter Gliederung
 - Mauerwerk aus Ziegeln mit vorkommenden Naturstein
 - Trockensteinmauern

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Abfangen von Geländeveränderungen und als Sitzkonstruktion Natursteinmauerwerk, Trockenmauern aus örtlich vorkommenden Naturstein sowie mit Naturstein verkleidete oder verputzte Betonkonstruktionen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Flächenhaftes Anheben oder Abgraben ganzer Grundstücke oder größerer Teile des Grundstücks sind unzulässig. Eine Aufschüttung darf maximal 1,50 m betragen, gemessen von der Sohle bis zur Oberkante.

13. Verwendung von Erdaushub

Der auf dem privaten Grundstück im Rahmen der Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub kann auf dem jeweiligen Grundstück wieder aufgebracht werden, sofern Terrassen errichtet werden. Dabei ist eine maximale Höhe der Geländeaufschüttung von 1,5 m über der natürlichen tatsächlichen Geländeoberkante zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Flächenhaftes Anheben oder Abgraben ganzer Grundstücke oder größerer Teile des Grundstücks sind unzulässig. Eine Aufschüttung darf maximal 1,50 m betragen, gemessen von der Sohle bis zur Oberkante.

14. Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen

Je Bauvorhaben ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Obstgehölze sind zu bevorzugen (siehe Pflanzenliste Bäume 6.1).

15. Zahl der Stellplätze und Garagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen. Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.7.2000 (112 155-4533) (MinBl. S.231)) herzustellen.

D: Hinweise

Die Nutzung von Dachflächenwasser birgt hygienische Risiken. Bitte beachten sie die Informationen der Kreisverwaltung über die Nutzung von Regenwasser in Haushalten.

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, sind spezielle Anforderungen und Auflagen einzuhalten, die in einer Einzelfallprüfung durch das geologische Landesamt in Abstimmung mit der SGD Nord festgelegt werden. Damit soll gesichert werden, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundlithem erfolgen. Diese Bauvorhaben sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Zutrag kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen etc.) sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchfPRG § 17) unverzüglich zu melden bei dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1 unter Tel.: 0651/9774-0.