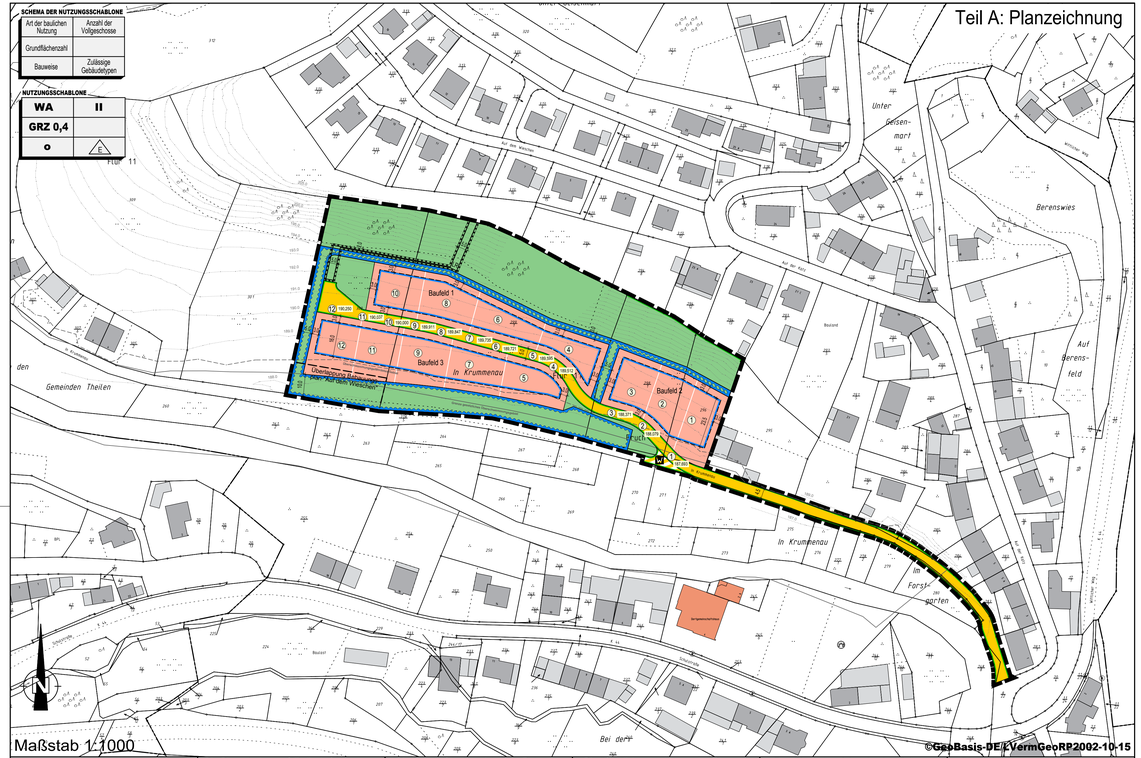
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bruch, Teilgebiet "In Krummenau"

Teil A: Planzeichnung



Maßstab 1:1000

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10.15

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil, Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: Februar 2019

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

Die Planaufstellung ist vom Rat am 12.12.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 25.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

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

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bruch, den
Der Ortsbürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

3.1 Oberer Messpunkt

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

3.2 Unterer Messpunkt

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in m über NN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

3.3 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe für geneigte Dächer in den Baufeldern 1 und 2 beträgt 7,50 m. Die höchstzulässige Traufhöhe für geneigte Dächer in Baufeld 3 beträgt 6,00 m.

Die höchstzulässigeTraufhöhe für Pultdächer beträgt maximal 7,50 m an der tieferen Seite des Pults im gesamten Baugebiet.

3.4 Oberkante

Die maximale Oberkante bei geneigten Dächern in den Baufeldern 1 und 2 beträgt 11,00 m. Bei Flachdächern darf sie maximal 7,00 m betragen. Wird über dem zweiten Vollgeschoss ein zusätzliches Staffelgeschoss als nicht-Vollgeschoss errichtet, ist für das Staffelgeschoss eine maximale Oberkante von 10,50 m am höchsten Punkt einzuhalten.

Die maximale Oberkante bei geneigten Dächern in Baufeld 3 beträgt 9,50 m. Die maximale Oberkante für Flachdächer beträgt maximal 6,00 m. Wird über dem zweiten Vollgeschoss ein zusätzliches Staffelgeschoss als nicht-Vollgeschoss errichtet, ist für das Staffelgeschoss eine maximale Oberkante von 9,50 m am höchsten Punkt einzuhalten.

Die maximale Oberkante für Pultdächer beträgt maximal 9,50 m an der höheren Seite des Pults im gesamten Baugebiet.

3.5 Maximal sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.
Lediglich Wände unter Giebeldächern sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern sind zusätzlich die Wandflächen von Staffelgeschossen bei der Ermittlung der sichtbaren Wandhöhe mitzurechnen. Pultdächer sind von der Regelung ausgenommen. Hier gilt die unter 3.3 definierte maximale Traufhöhe an der tiefer liegenden Seite des Pults und die unter 3.4 definierte Oberkante an der höher liegenden Seite des Pults über dem in der Planzeichnung definierten unteren Messpunkt.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

E) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen Garagen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

F) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Stückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgelgentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

5 Maßnahme 2 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Sollten die Rodungsarbeiten zwingen in den Frühjahrs- und Sommermonaten durchgeführt werden, ist eine ökologische Rodungsbegleitung durchzuführen. Nur bei Nichtbesatz der betroffenen und randlich gelegenen Gehölze ist eine Rodung zulässig. Diese Rodung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6 Maßnahme 3 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 400 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste unter Teil C) Hinweise und Empfehlungen zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7 Maßnahme 4 - Randliche Eingrünung

Der zur freien Landschaft angrenzende westliche Teil des WA ist mit einer Hecke zu begrünen:

- Anpflanzung von 20 Laubsträuchern (Anteil Ziergehölze: max. 20 % der Gesamtgehölze) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken

und / oder

- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Obstbaumes lokaler Sorten oder eines mittelgroßen Laubbaumes je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung).

Bei Abgang von Gehölzen oder Sträuchern sind diese art- und wertgleich zu ersetzen.

8 Maßnahme 5 – Pflanzzeitraum

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Alle Neubepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten

H) GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke sowie sonstiger Versorgungsträger.

I) KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

Der Planbereich liegt gemäß der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 12.09.2011, Az. 312-63-Salm ,z. T. im Überschwemmungsgebiet der Salm.

Gemäß § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

J) DACHGESTALTUNG

1 Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 35°.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farben grau bis schwarz sowie rot zulässig.

Als Eindeckung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in grau bis schwarz zulässig.

Dacheindeckungen aus Zink sind für Dachaufbauten und Attikaabdeckungen zulässig.

K) FASSADENGESTALTUNG

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

L) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

M) STAFFELGESCHOSSE

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden.

N) VORGARTENBEREICHE

Der Bereich der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefassade ist vollständig zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzliste

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, zierlerisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Salweide (Salix caprea), Vogelkirsche (Prunus avium) sowie regionaltypische Obstsorten (Apfel: Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Eifeler Rambur, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Schaftenaue, Winterrambur. Birne: Gute Graue, Metzer Brotbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche)

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), div. Wildrosen (Rosa sp.), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

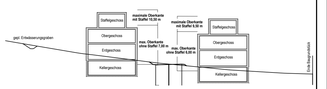
2 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch die Salm hochwassergefährdeten Gebietes (HQ Extrem) – nachrichtliche Darstellung (Verordnung vom 12.09.2011). Bauvorhaben sollten darum hochwasserkompatibel ausgeführt werden.

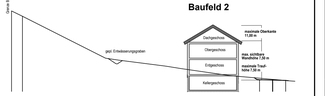
3 Geländeschnitte

Baufeld 1 **Baufeld 3**

Baufeld 1 **Baufeld 3**



Baufeld 2



Baufeld 2

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

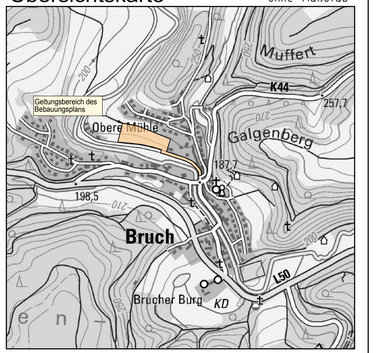
Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Geplante Grundstücksgrenzen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bruch Teilgebiet "In Krummenau"

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Plan-Nr.: 001.1	Entwurf Offenlage
Projekt-Nr.: 8637	
Maßstab 1:1000	
27.04.2020	
Blattgröße 86 x 72 cm	

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17b
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE