



Ortsgemeinde Ehlenz

Bebauungsplan Teilgebiet ‚Banzenbach‘ - Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet‘

**Textliche Festsetzungen
Stand: Juli 2008**

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	4
5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBYUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	5
1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2 DACHFLÄCHEN.....	5
TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....	6

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Plangebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

SO = Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ gemäß § 10 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

Das Wochenendhausgebiet dient der Unterbringung von Wochenendhäusern, die zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden und im Urlaub oder in sonstiger Freizeit genutzt werden.

Allgemein zulässig sind:

1. Wochenendhäuser

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)****Grundflächenzahl**

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Zulässige Grundfläche für die Wochenendhäuser

Es ist eine zulässige Grundfläche von 160 m² je Wochenendhaus festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Es ist 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage

Die **Trauf- und Firsthöhen** sind wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Traufhöhe ≤ 4,50 m

Firsthöhe ≤ 8,50 m

Definition der Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Trauflinie.

Definition der Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie. Unter der Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei Pultdächern gilt die höchste Trauflinie als Firstlinie.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe für die Neubauvorhaben im Flurstück 269 der Flur 2

Die maximale Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) ist entsprechend dem Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Fertigfußbodenhöhe (OK FFB).

Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe im übrigen Plangebiet

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

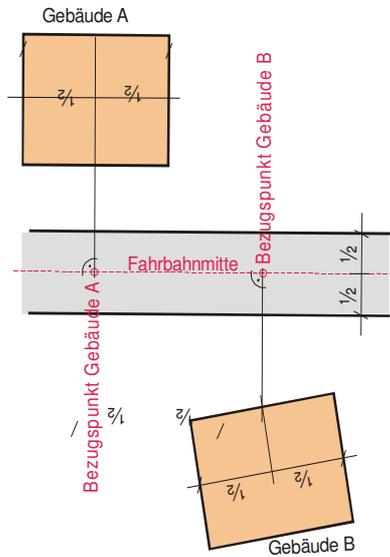


Abbildung 1: Ermittlung des Bezugspunktes für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe im übrigen Plangebiet

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zudem zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Baugrenze zulässig.

5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1.1 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung):

Auf den privaten Baugrundstücken des Wochenendhausgebietes ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, naturnahen Kleingewässern oder breitflächig zu versickern und / oder zurückzuhalten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche gegeben.

5.2 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.2.1 Erhalt von Gewässern

Das im Plangebiet verlaufende Gewässer 3.Ordnung ist zu erhalten.

5.3 ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG UND ZUORDNUNG

Die Maßnahme ‚Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken‘ spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken folgt.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBYAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2 DACHFLÄCHEN

Es sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, gegeneinander stoßende Pultdächer und sonstige Pultdächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zudem Flachdächer zulässig.

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und gegeneinander stoßende Pultdächer sind mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zu errichten. Sonstige Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 3° bis höchstens 7° zu errichten.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche schwarz, dunkelgrau und dunkelbraun auszuführen. Matt glasierte Ziegel

sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/titanfarbenem Blech sowie Dachbegrünungen.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltung- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sollen die Vorgaben der DIN 19371 beachtet werden.
4. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) sind zu beachten.
5. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu beachten.
6. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
7. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ und die DIN 18 916 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ sind zu beachten.
8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
9. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
10. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
11. Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG.

12. Hinsichtlich der einzuhaltenden Schutzabstände zu Gewässern dritter Ordnung wird auf die Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) hingewiesen.
13. Die Verwendung energiesparender Techniken und Verwendung alternativer Brennstoffe wird empfohlen.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Banzenbach“ – (SO) Wochenendhausgebiet der Ortsgemeinde Ehlenz

Ehlenz, den 14.08.2008

gez. Alfred N o b e r
(Ortsbürgermeister)