

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde
RITTERSDORF
"IM FLÜRCHEN - WINGERTSBERG" - 1. ÄNDERUNG

TEXTFESTSETZUNGEN
(separate Fassung)

aktueller Stand: 20.12.05

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I, Seite 1224 ff)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGL. I S.2350), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I, Seite 1224 ff)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I Seite 2)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359)
8. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.05.2004 (GVBl. Seite 275)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I Seite 3245)
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. Seite 390)
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.07.2003
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 06. August 1953, zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.10.2002 (BGBl I Seite 4015)

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) BauGB und i.V.m. § 1 (9) BauNVO]	"Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO Zulässig sind die Nutzung nach § 5 (2), Nummern 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Wohngebäude 3. Sonstige Wohngebäude
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO]	GRZ 0,3 bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. GFZ 0,6 Vollgeschosse II (2)
3. Bauweise [§ 9 (1), Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO]	offene Bauweise (o)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen [§§ 14, 21 a BauNVO i.V. § 9 (1) 4 BauGB]	Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Dachform und –neigung [§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 5 (2) und 88 (6) LBauO]	Satteldach und Krüppelwalmdach; Neigung zwischen mind. 30° und max. 45 °; Ausnahmen sind bei Energiedach zulässig
3. Dacheindeckung [§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 5 (2) und 88 (6) LBauO]	Zulässig sind nicht glänzende, anthrazit und schiefergraue Kunst- oder Naturschiefer, Dachziegel oder Dachsteine und naturrote Tonziegel; engobierte (matt lackierte) Ziegel sind zulässig; Dachbegrünungen sind unzulässig.
4. Höhenlage der Baukörper [§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO]	Gemessen in der Mitte Hausfront sind folgende Höhen über Straßenhöhe der Privatstraße einzuhalten Firsthöhe max. 9,50 m

C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Befestigung Nebenanlagen [gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB]	Stellplätze, Zufahrten (auch Privatweg) und Zuwegungen, Hofflächen und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material auf entsprechendem Unterbau zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.
2. Oberflächenwasserbehandlung [gem. § 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB]	Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m ² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf kann an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen oder breitflächig und schadlos in benachbarte Grünflächen abgeleitet werden

3. Maßnahme A 1 [gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB]	Auf der mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Heckenpflanzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4. Maßnahme A 2 [gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB]	Auf der mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dabei sind auch einzelne Bäume als Totbäume stehen zu lassen.
5. Maßnahme A 3 [gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB]	Die innerhalb des Baufensters stehenden Obstbäume sind soweit bautechnisch möglich zu erhalten. Ist ein Verlust unabdingbar, sind die Bäume vor Beginn der Baumaßnahmen auf die Fläche A 2 zu versetzen.
6. Gehölzverwendung [gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB]	Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

D. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Schutzzonen / Leitungsrecht	Die Sicherheitsbestimmungen der VG-Werke bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich des jeweils 2 m breiten Schutzstreifens parallel zur Kanalleitung sind zu beachten.
2. Brauchwassernutzung	Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
3. Archäologie / Denkmalpflege	Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalenschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Archäologische Denkmalpflege zu informieren.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet "Im Flürchen / Wingertsberg" - 1. Änderung der Ortsgemeinde Rittersdorf.

Rittersdorf, 19.01.2006

gez. Johann Hoor

(S)

(Ortsbürgermeister)