Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altrich, Teilgebiet "Auf dem Altenpaisch"

Städtebaulicher Gestaltungsplan
(Informative Darstellung ohne Normcharakter)

Rechtsplan

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen
Traufhöhe	

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA-1	II
GRZ 0,3	
o	E
TH_{min} = 5,00m / TH_{max} = 6,00m	

WA-2	I (als zwölftelnder Vollgeschoß ist lediglich geringer Dachaufbau zulässig)
GRZ 0,3	
o	E
TH_{max} = 4,50m	

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 als Höchstmaß
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche – öffentlich und privat (siehe Eintragung in Planurkunde)
- Parkanlage

Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Anpflanzen von Sträuchern (Hecke mind. zweireihig)

Sonstige Planzeichen

- St. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hauptfirstrichtung (bindend)
- Hauptfirstrichtung (wahlweise)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1997 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
2. Verordnung über die baugliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 393)
5. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I Seite 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. S. 1193)
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LNatSchG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 73), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I Seite 205), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EG und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950)
9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) i.d.F der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I Seite 2331)
11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14. Dezember 1990 (GVBl. S. 547), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 533)

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Wittlich
In Vertretung
(Walter Rohrbacher)
Vermessungsrat
Wittlich, den 09. Feb. 04
Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues
-Außenstelle Wittlich-

Der Ortsgemeinderat Altrich hat am 12.06.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.11.2003 gem. § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Altrich, den 17.11.2003
Der Ortsbürgermeister (D. Sonny)

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB am 25.11.2003 frühzeitig über die Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 14.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Altrich, den 26.11.2003
Der Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 26.09.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 29.10.2003 gegeben.

Altrich, den 30.10.2003
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 25.11.2003 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis geblligt. Es wurde mitgeteilt.

Altrich, den 26.11.2003
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.12.2003 bis 15.01.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.12.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Altrich, den 16.01.2004
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stelungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 26.01.2004 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis geblligt. Es wurde mitgeteilt.

Altrich, den 26.01.2004
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Altrich hat am 26.01.2004 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 88 LBauO i.Vm. § 88 Landesverfassung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Altrich, den 26.01.2004
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Altrich, den 30.01.2004
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.04.04 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan

IN KRAFT

Altrich, den 24. Feb 04
Der Ortsbürgermeister

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gem. § 215 Abs.2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden.

Altrich, den 24. Feb 04
Der Ortsbürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ (siehe Planzeichnung) resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, in so weit als insgesamt eine GRZ von 0,4 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird.

2. **Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)**

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

2.2 Unterer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Höhenlage des in der Planurkunde gekennzeichneten nächstgelegenen Bezugspunktes der an das Baugrundstück jeweils unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

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

Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtseite) und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Metern von der in Satz 1 genannten Grundstücksgrenze einzuhalten.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus.

D) 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, Fahrbahnrändern, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzenden Grundstücke hineinragen können.

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

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

1. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Hofflächen und den öffentlichen Fußwegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

2. Auf den privaten Baugrundstücken ist je m² voll versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen für unbelastetes Niederschlagswasser von 50 l nachzuweisen. Hierfür eignen sich insbesondere flache, dauerhaft begrünte Erdmulden. Zisternen und sonstige Auffangeinrichtungen sind nur ersatzweise dann geeignet, wenn sie über eine natürliche wirkende Grundentbeerung verfügen.

Um ein schadloses Abfließen des überschüssigen Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, sind sämtliche Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung mit einem kontrollierten Notüberlauf an die bereitgestellten öffentlichen Abwasserreinrichtungen anzuschließen.

F) ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONDTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der durch Planzeichen zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise" zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt.

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). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

G) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 45° zulässig.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

3. Als Dacheindeckung sind ausschließlich unglasierte Materialien in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.
Gründächer (bepflanzte Dächer) sind nicht zulässig.

4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht übersteigen.
Sie sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und ihr Abstand untereinander sowie zu den Giebelseiten jeweils mindestens 1,25 m beträgt.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

H) FASSADENGESTALTUNG

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
- Außenputz mit Farbanstrich,
- Natursteinsichtmauerwerk,
- Holzkonstruktion, wobei Gebäude in voll sichtbarer Stammbauweise und Holzblockbauweise ausgeschlossen sind.

2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

I) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.

J) EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSEN

Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig. Sonstige Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. **Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**
Bei Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen.

Artenliste zur Anlage der Gehölzpflanzungen im Baugebiet (Landschaftsgehölze)

Botanischer Name	Deutscher Name	Funktion innerhalb einer heckenartigen Pflanzung
Sorbus aucuparia	Eberesche	F, G — F = Wildrend,
Salix caprea	Salweide	F, (G) — G = dienend,
Carpinus betulus	Hainbuche	F, G — G = begleitend,
Prunus avium	Vogelkirsche	F — besondere Eignung,
Rhamnus frangula	Faulbaum	(F), G — (eingeschränkte Eignung)
Rubus fruticosus	Brombeere	(F), G
Sambucus racemosa	Traubenholunder	(F), (G), D
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(F), (G), D
Cytisus scoparius	Besenginster	(F), (D)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	F
Prunus spinosa	Schlehe	F, (G)
Rosa canina	Hundsrose	F, G
Corylus avellana	Hasel	F, G
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	F, G
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	F, G
Rubus idaeus	Himbeere	D
Cornus sanguinea	Hartriegel	F, G

2. **Externe Kompensationsmaßnahme**
Zur Kompensation der mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 1/13 in der Flur 1 der Gemarkung Altrich. Nach Maßgabe des landespflegerischen Planungsbeitrags werden auf einer Fläche von ca. 0,25 ha (Windwurffläche an der A 60, ehemals Nadelwald) folgende Maßnahmen durchgeführt:
a) Entwicklung eines naturnahen Waldrandes (Unterbau und Vorpflanzung mit Laubgehölzen) ca. 0,12 ha sowie
b) Entwicklung und dauerhafte Pflege einer dem Waldrand vorgelagerten Streuobstwiese nach der FuL-Richtlinie mit ca. 1 Obstbaum-Hochstamm je 100 m², ca. 0,13 ha
Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durch die Gemeinde.

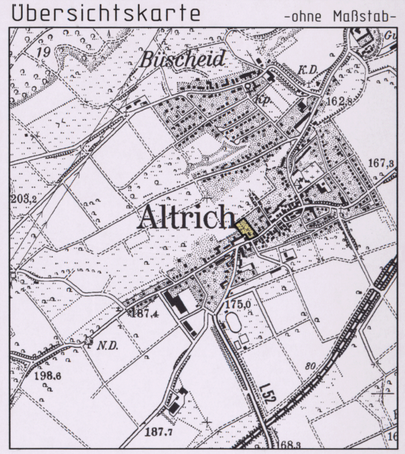
3. **Nutzung von Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, auf Dachflächen aufreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überfauffleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

4. **Schutz des Bodens**
Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie der Verordnungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

5. **Grenzabstände für Pflanzen**
Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

Übersichtskarte
-ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altrich
Teilbereich "Auf dem Altenpaisch"

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 9418	
Maßstab 1:500	Grünordnungsplanung:
26.01.2004	UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN — Fachbereich Architektur, Raum- und Umweltplanung, Bauingenieurwesen — INSTITUT FÜR PLANUNGSGRUNDLAGEN UND SIEDLUNGSÖKOLOGIE — PD Dr.-Ing. habil R.H. Beckmann, Pfaffenbergstr. 95, 67653 Kaiserslautern
Blattgröße 85x68 cm	Städtebauliche Planung: KCS Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Verkehrsplanung, Wasser — Max-Ian-Straße 17 b — 54292 Trier — Telefon: 0651/24411 — 0651/24412 — Telefax: 0651/29978 — E-Mail: kcs@t-online.de