

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde
KLAUSEN,
"FERIENHAUSGEBIET KLOSTERGARTEN"

TEXTFESTSETZUNGEN
(separate Fassung)

aktueller Stand: 02.02.06

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (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. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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 am 24.06.2004 (BGBL. I S. 1359)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I Seite 1950)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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. Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz LPfIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I Seite 2331)
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29)
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.07.2003 aufzunehmen
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 06. August 1953, zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.10.2002 (BGBl I Seite 4015)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
1.1.1. Art der Baulichen Nutzung	SO Sondergebiet, das der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO Zulässige Nutzungen: Es ist im Ferienhausgebiet eine ausschließlich fremdenverkehrliche Nutzung durch einen dauernd wechselnden Personenkreis zulässig (Ferienhäuser).	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Zulässige Nutzungen:
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
1.2.1 Grundflächenzahl	GRZ 0,2	GRZ 0,4
1.2.2 Geschossflächenzahl	GFZ 0,2	GFZ 0,8
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse	I (1 Vollgeschoss)	II (2 Vollgeschosse)
1.3 BAUWEISE		
1.3.1 Hausform	Einzelhäuser	Einzelhäuser
1.3.2 Begrenzung der Wohnflächen	Je Haus ist nur eine Wohnung zulässig. Erdgeschoss max. 75 m ² (Wohnen, Kochen, Essen, Doppelschlafzimmer, Bad, Freisitz, Abstellraum, Flur) Dachgeschoss max. 60 m ² (2 Schlafzimmer, Bad, Flur)	Je Haus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2. BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i.V.m. LBauO)

2.1. Garagen, Stellplätze	Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garage ist ein Mindestabstand bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten.
2.2 Dächer	
2.2.1 Dachformen	Satteldach
2.2.2 Dachneigung	mind. 30 und höchstens 45 °
2.2.3 Dacheindeckung	RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RLA 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau) glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig
2.2.4 Treppe	Treppehöhe 0,75 m ab OK FFB Dachgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dach
2.2.5 Ausnahmen	Bei Ausführung von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen 2.2.1 bis 2.2.3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	Bei der Gestaltung der Außenflächen sind Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk, Holzverkleidung zu verwenden. Häuser in Holzblockbauweise sind nicht zulässig.
2.4 Böschungen und Stützbauwerke an der Grundstücksgrenze	Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m zu dulden. Ebenfalls auf Privatgrundstücken zu dulden sind Böschungen, die zur Herstellung der Straße erforderlich werden.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§§ 1a, und 9 (1) Nr. 15, 20, 25 i.V.m. LBauO)

3.1 Überschreitung der GRZ	Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
3.2 Einfriedung	Die straßenseitige alte Klostermauer ist in ihrer Bausubstanz zu erhalten. Jegliche bauliche Änderungen sind unzulässig.
3.3 Geländemodellierung	Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten ⇒ Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen ⇒ Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendet Mauer, verputzte oder begrünte Mauer / unzulässig: Pflanzsteine) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln
3.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung	Das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind. 50 l / m ² versiegelter Fläche). Der Überlauf kann an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist in semi-zentralen Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt der natürlichen Vorflut zuzuführen.
3.5 Gestaltungsmaßnahme G 3 - Retentionsanlagen	Auf den im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit "Retentionsanlagen - G 3" sind – unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes durch einen Landschaftsarchitekten – folgende Maßnahmen umzusetzen: Retentionsanlagen ⇒ Die Becken und Gräben sind als abgedichtete Erdmulden ohne Schotterauflage zu errichten. ⇒ Die Anschlüsse an das Urgelände sind durch Böschungen landschaftsgerecht anzugleichen. ⇒ Die Erdbecken und -gräben sind nach Fertigstellung des Planum ohne Auflage von Oberboden mit einer extensiven Rasensaatgutmischung einzusäen und jährlich mind. einmal zu mähen und von aufkommenden Gehölzen zu befreien. ⇒ Die einstaufreien Böschungen der Erdbecken sind flächig mit Strauchhecken zu bepflanzen. ⇒ Erforderliche Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten zu befestigen.

	<p>Restflächen</p> <p>⇒ Nach Beendigung der Erdarbeiten für die Retentionsanlagen sind die einstaufreien Böschungen und die Restflächen umzubrechen und mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen magerer Standort einzusäen und nachfolgen extensiv zu pflegen (jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Mulchen).</p> <p>⇒ Je 100 m² Fläche ist mind. ein Laubbaum und je 25 Laubsträucher in kleinen Gruppen anzupflanzen.</p>
<p>3.6 Befestigungsarten</p>	<p>Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Fußwege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies.</p>
<p>3.7 Gestaltungsmaßnahme G 4 - Lärmschutzwall</p>	<p>Auf der im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit "Lärmschutzwall - G 4" gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <p>⇒ Die max. Höhe des Walles wird auf 4 m über OK Urgelände festgesetzt.</p> <p>⇒ Die Böschungen müssen Neigungen von 1:3 und flacher aufweisen. Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszuführen.</p> <p>⇒ Die Böschungen sind nach Oberbodenandeckung flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im 1 x 1 m Verband zu bepflanzen. Ausnahme hiervon bildet der Entwässerungsgraben, der von Gehölzen weitgehend frei bleiben soll.</p>
<p>3.8 Ausgleichsmaßnahme A 1</p>	<p>Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <p>⇒ Die Flächen sind umzubrechen und mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen magerer Standort (mind. 0 % Kräuter) einzusäen. Die Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. max. zweimalige Mahd pro Jahr (Erstmahd: nach 15.06) mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung mit 1 RGV / ha nicht vor 1. Juni.</p> <p>⇒ Auf der Fläche ist durch Neuanpflanzung hochstämmiger Obstbäume lokaler Sorten ein geschlossener Verband von 12 x 12 m anzulegen. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.</p>

3.9 Ausgleichsmaßnahme A 2	<p>Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichnete private bzw. öffentliche Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erhalt der vorhandenen Laubgehölze in vorgefundener Form (Einzelbaum, Baum- oder Strauchhecke) soweit bautechnisch möglich. ⇒ Alternative Anpflanzung <ul style="list-style-type: none"> - von kleinen bis mittelgroßen Laub- oder Obstbäume in Einzelstand bzw. in kleinen Gruppen oder - Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern in lockerem Verband oder als geschlossene Hecken ⇒ Der Anteil an Laub-Ziergehölzen darf max. 20 % betragen. ⇒ Die Mindeststückzahl wird wie folgt festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> - Einzelbäume: 1 Baum / 10 lfm - Hecken: 1 Baum / 15 lfm und 5 Sträucher / 50 m² ⇒ Die gehölzfreien Zwischenräume sind max. 2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. ⇒ Die Anlage eines naturnahen Auffanggrabens in der öffentlichen Fläche ist zulässig.
3.10 Ausgleichsmaßnahme A 3	<p>Auf den Baugrundstücken sind je 100 m² unverbauter Baugrundstücksfläche 1 Laubbaum und 25 Laubsträucher anzupflanzen. Die gem. Festsetzung 3.13 zu erhaltenden Gehölze können hierbei angerechnet werden.</p>
3.11 Gestaltungsmaßnahme G 1	<p>Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit G 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Der Blumen- und Kräutergarten ist nach alten Vorlagen zu restaurieren.
3.12 Gestaltungsmaßnahme G 2	<p>Auf den im B-Plan als öffentliche Grünflächen mit G 2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die auf den Flächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang einfach zu ersetzen. ⇒ Die Flächen sind als Spiel- und Freizeitflächen zu gestalten, wobei die zu erhaltenden Gehölze zu integrieren sind.
3.13 Gehölzerhalt	<p>Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laubgehölze (Obstbäume, Laubbäume, Laubbaumhecken, Strauchhecken) sind - soweit bautechnisch möglich - zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen. Die zu erhaltenden bzw. als Ersatz gepflanzten Gehölze können auf die Festsetzung "Ausgleichsmaßnahme A 3" angerechnet werden.</p>
3.14 Gehölzverwendung	<p>Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.</p>

5. HINWEISE

5.1 Ausgleichsmaßnahme A 4	Auf Flur 5, Flurstück 60/1 wird eine externe Ausgleichsmaßnahme (3.770 m ²) festgesetzt. Die rechtliche Sicherung kann über Baulast- oder Grundbucheintragung erfolgen. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße. Die Maßnahme ist zu 69 % der Verkehrsflächen und zu 31 % der Bebauung zugeordnet.
5.2 Grundwassersicherung	Im Plangebiet ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muss durch geeignete Maßnahmen wieder zur Versickerung gebracht werden.
5.3 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.
5.4 Retentionsanlagen	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen sind zeitgleich mit der Anlage der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionsfähigkeit des Ablaufsystems zu sichern. Rückhaltemaßnahmen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen. Der Nachweis der Rückhaltung ist mit dem Bauantrag zu liefern.
5.5 Regenerative Energien	Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen. Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind dem Geologischen Landesamt in Mainz anzuzeigen und abzustimmen.
5.6 Nachweis der Maßnahmenumsetzung	Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) ist vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
5.7 Straßenleuchten	Die Straßenleuchten können auf privaten oder öffentlichen Flächen errichtet werden. Sie werden unter Umständen entlang der Straßengrenzen vor den Anwesen errichtet, um durch entsprechende Standortabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
5.8 Altlasten	Sollten sich bei den Baumaßnahmen der Verdacht der Abfalllagerung oder Altlasten ergeben, ist die SGD Nord, ReWAB Trier umgehend zu informieren.
5.9 Erdkunde	Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Archäologische Denkmalpflege zu informieren.