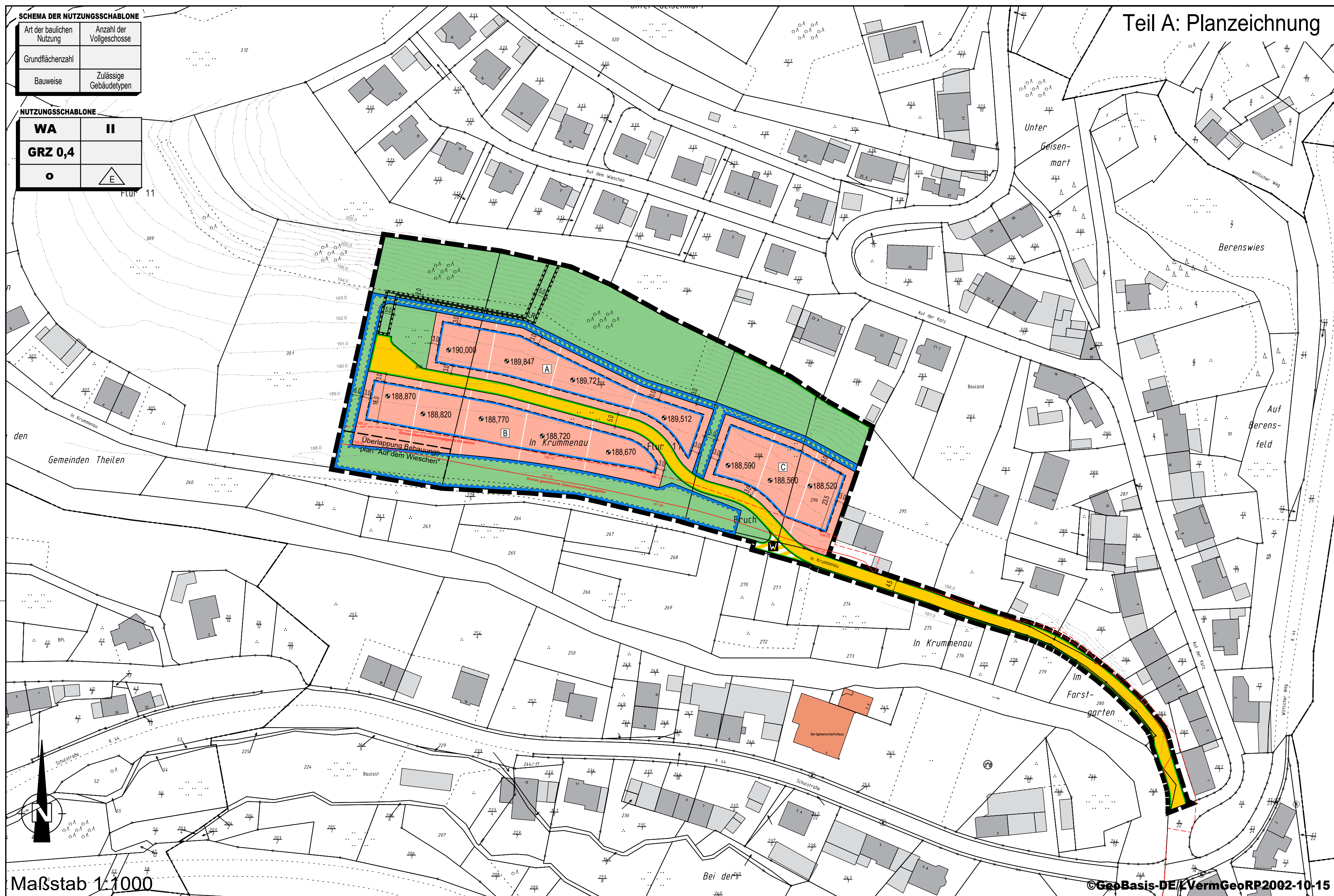


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bruch, Teilgebiet "In Krummenau"



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**
- 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 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
1. Die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
2. Anlagen für kulturelle, 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 Vollgeschoss (§ 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 Dachfläche.
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, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.
3.2 Unterer Messpunkt
Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Oberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).
3.3 Traufhöhe
Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.
Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante des zweiten Vollgeschosses. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes.
3.4 Oberkante
Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.
Wird bei Gebäuden mit Flachdach über dem zweiten Vollgeschoss ein zusätzliches Staffelfloßgeschoss als nicht-Vollgeschoss errichtet, ist für das Staffelfloßgeschoss eine maximale Oberkante von 9,50 m am höchsten Punkt einzuhalten.
Die maximale Oberkante für Pultdächer beträgt 9,50 m an der höheren Seite des Pults im gesamten Baugelände.
3.5 Höhenlage Erdgeschoss
Bereich A:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) muss mindestens 0,30 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,80 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.
Bereich B:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) muss mindestens 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen und darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.
Bereich C:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) muss mindestens 0,30 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen und darf maximal 1,00 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.
Das Niveau des EGFFB bezieht sich immer auf das unterste Vollgeschoss.
Die entsprechende Höhe über NHN wird je Baugrundstück festgesetzt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die jeweils höhere NHN-Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstücks für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.
3.6 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 im Baufeld B und C an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedert sich in Vor- und Rückspringe, Dachziele / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadehöhe in Gärten der rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand.
Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachtrauf.
Bei Flachdächern mit Staffelfloßgeschoss darf die maximal sichtbare Wandhöhe durch das Staffelfloßgeschoss zusätzlich um max. 3,0 m überschritten werden. Die zulässigen Vollgeschosse gilt die vorgenannte max. sichtbare Wandhöhe.
Pultdächer sind von der Regelung ausgenommen. Hier gilt die unter 3.3 definierte maximale Traufhöhe an der tiefer liegenden Seite des Pultes und die unter 3.4 definierte Oberkante an der höher liegenden Seite des Pultes über dem unteren Messpunkt.
- C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 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 WOHNHEI TEN** (§ 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.m. 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 VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Geräuschmindernde Maßnahmen (max. 50 cm von Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu sichern. Ferner ist zu sichern, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernmeldeableitungen 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 Privatgelände 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 LÄNDERSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen
Freiflächen sind so zu gestalten, dass die Versickerungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzosen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbewert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenes 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 Trinkwasserordnung (TrinkV2001) 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 zwingend in den Frühjahr- und Sommermonaten durchgeführt werden, ist eine ökologische Rodungsbegleitung durchzuführen. Nur bei Nichtbesitz 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 versiegelte/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzwaahl 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 Laubbau baumes 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 Neupflanzungen 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. 6 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 unterlag:
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 vorstehenden 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.
Die entsprechende Höhe über NHN wird je Baugrundstück festgesetzt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die jeweils höhere NHN-Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstücks für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.
- 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 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 Staffelfloßgeschossen 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 Pflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch 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), Steleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata)
Bäume 2. Ordnung:
Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestris), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Salweide (Salix caprea), Vogelkirsche (Prunus avium) sowie regionaltypische Obstsorten (Apfel: Bohnapfel, Boskoop, Bretbacher, Eifeler Rambur, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Schaffnase, Winterambur, Birne: Gute Grau, Metzler Brotbirne, Pamischbirne, Schweizer Wasserbirne, Südkirsche: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Rieserkirsche, 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.), Pfaffenstich (Euonymus europaea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).
2 Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch die Salm überschwemmungsgefährdeten Gebiet – nachrichtliche Darstellung (Verordnung vom 12.09.2011). Bauvorhaben sollten darum hochwasserkompatibel ausgeführt werden.
3 Kellerschosse
Bei der Herstellung eines Kellerschosses ist sowohl im Hinblick auf die potentielle Hochwasserströmung, als auch auf das verunreinigte hangseitige Schichtenwasser, die Ausführungsart „Weiße Wärme“ zu empfehlen. Hierbei sind die Wanddurchführungen druckwasserdicht auszuführen. Außerdem sollte ein statischer Nachweiss gegen Aufschwimmen geführt werden. Öffnungen in Form von Fenstern, Türen, Kellerschächten unterhalb der Bezugshöhe sollten vermieden werden.
4 Regenerative Energien
Eine Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig. Die Festsetzungen unter J 2) gelten nicht für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf Dachflächen.
5 Geländeschritte
Bereich A
Bereich B
Bereich C

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
nur Einzelhäuser zulässig
E Baugrenze

Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
S Straßenverkehrsfläche
SL Straßenbegrenzungslinie
W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

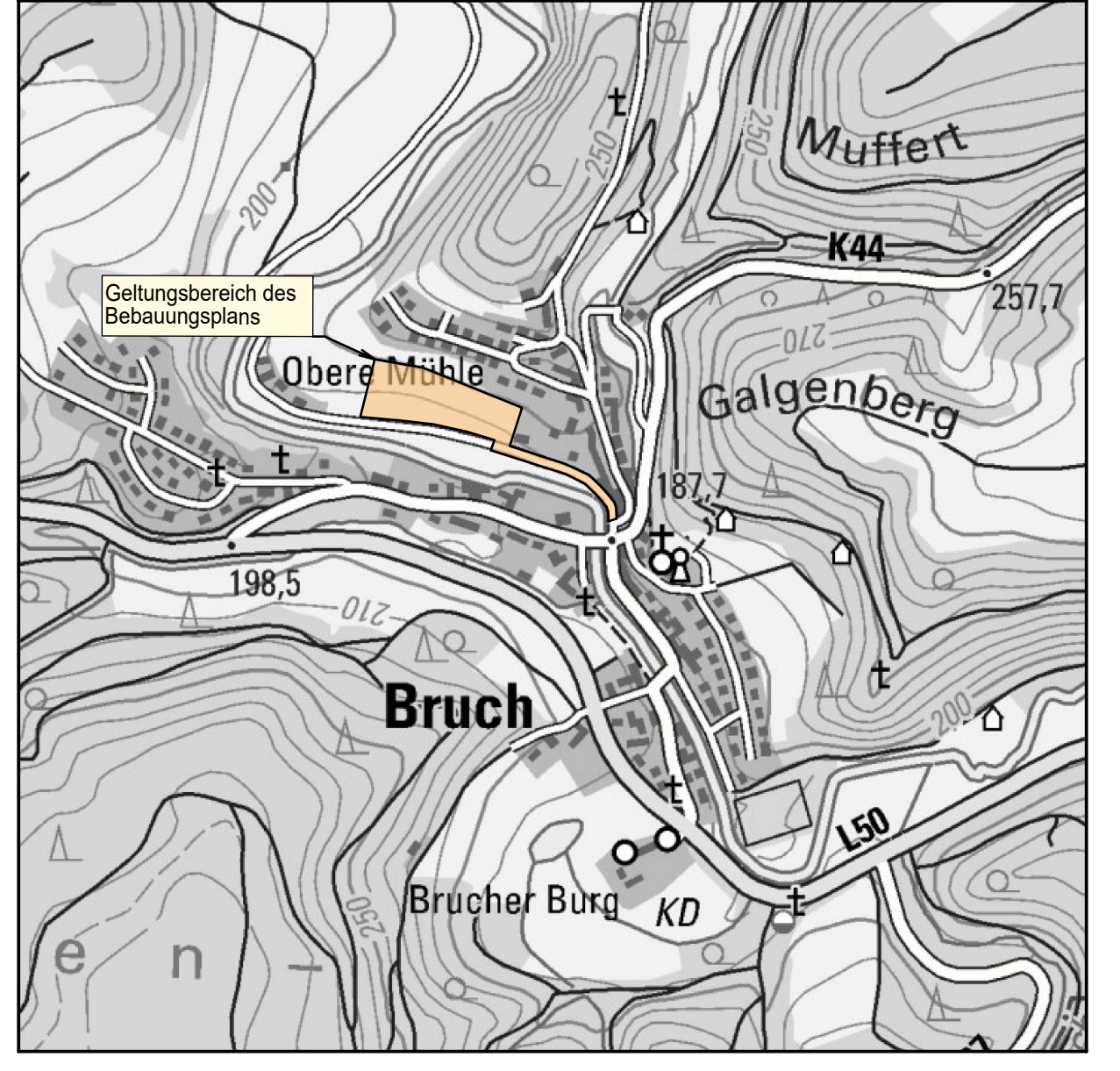
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
O Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
U Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen
LR Leitungsrechte (LR) zu belastende Flächen
z.B. **A** Zuordnung von textlichen Festsetzungen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
O Geplante Grundstücksgrenzen
D Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
H untere Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Übersichtskarte - ohne Maßstab



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bruch Teilgebiet "In Krummenau" Verfahren gemäß § 13b BauGB

Plan-Nr.: 001.1	StADTPLANUNG, RAKUM / UMWELT-PLANUNG GMBH MAXIMILIANSTRASSE 179 05122 TRIER / MOSEL WEB: WWW.BKS-TRIER.DE
Projekt-Nr.: 8637	
Maßstab 1:1000	BKS INGENIEURGESSELLSCHAFT
22.02.2022	
Blattgröße 86 x 72 cm	Satzungsausfertigung