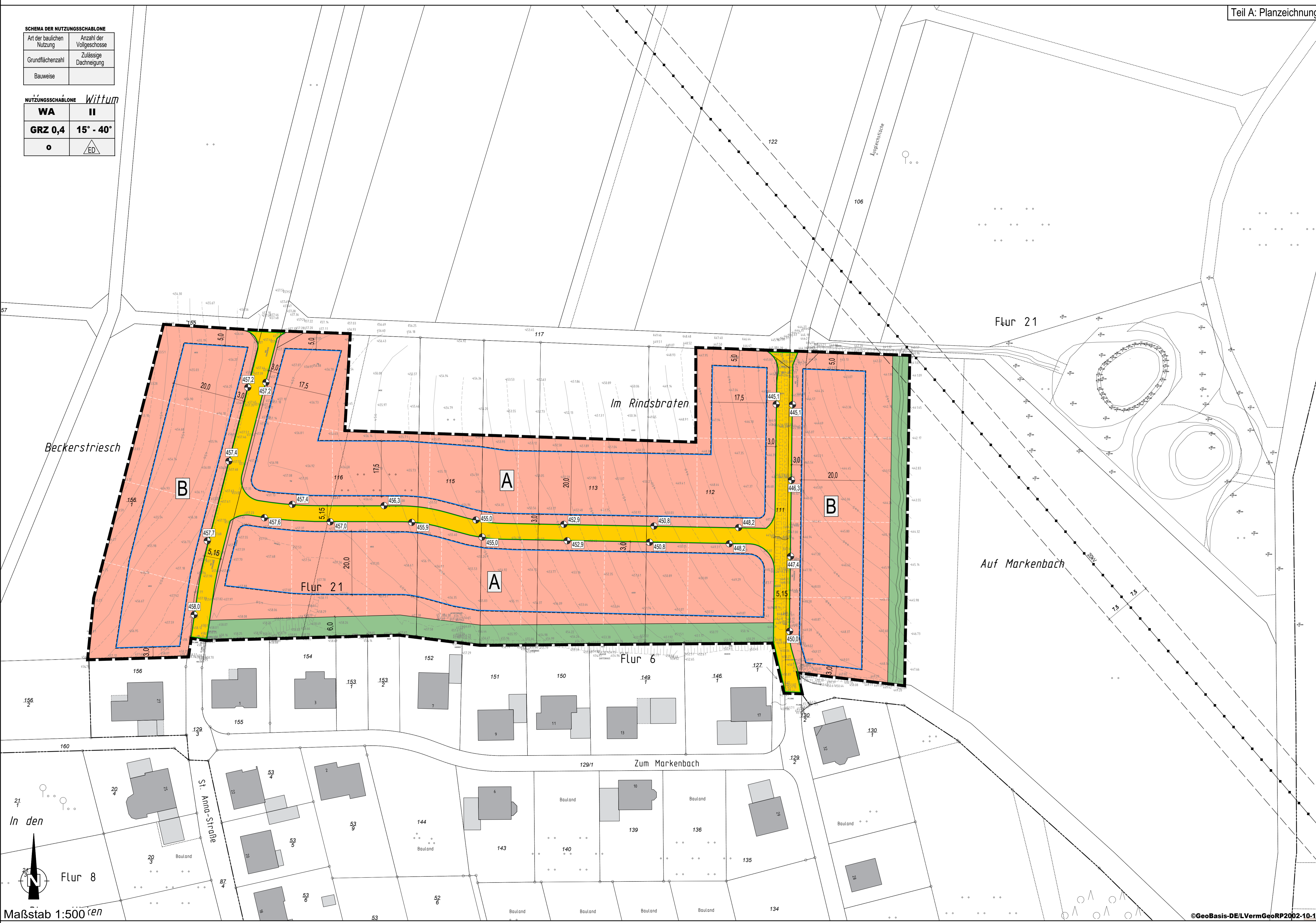


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rascheid, Teilgebiet "Im Rindsbraten II" - 1. Änderung

| SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung    | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl             | Zulässige Dachneigung    |
| Bauweise                     |                          |

| NUTZUNGSSCHABLONE |           | Wittum |
|-------------------|-----------|--------|
| WA                | II        |        |
| GRZ 0,4           | 15° - 40° |        |
| o                 |           |        |

Teil A: Planzeichnung



©GeoBasis-DE/LV-PlanGeoRP2002-10-15

## Teil B: Textliche Festsetzungen

HINWEIS: Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf den Punkt 4.4 „Sichtbare Wandhöhe“. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Die Änderung ist **gelb** hervorgehoben.

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 08) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 8)
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
    - Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO)
      - Zulässige Nutzungen:
        - Wohngebäude,
        - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
      - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
        - Nicht störende Handwerksbetriebe.
      - Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
        - Anlagen für Verwaltungen,
        - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
        - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
        - Gartenbaubetriebe,
        - Tankstellen.
    - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
      - Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
      - Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
    - Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche** (§ 20 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
    - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)
      - Traufhöhe**

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

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt **6,50 m** über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EGFFB).

Für Pultdächer ist für die niedrigere Seite des Daches die Traufhöhe als maximale Höhe anzusetzen.
      - Oberkante**

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.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Oberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximale Oberkante beträgt **9,50 m** über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EGFFB).
      - Höhenlage Erdgeschoss Bereich A**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf **maximal 1,0 m** über der jeweiligen Bezugshöhe liegen. Die Bezugshöhe darf durch den EGFFB nicht unterschritten werden.
      - Bereich B**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf **maximal 0,5 m** über der jeweiligen Bezugshöhe liegen oder diese maximal um 0,5 m unterschreiten.

Die Bezugshöhe ist je Baugrundstück als NN-Höhe in der Planzeichnung eingetragen. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das versiegelte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten.
    - 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 **8,50 m** an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand. Lediglich Wände unter Giebelflächen und Gauben sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagrechte in der Mitte zwischen den Schrittlinien der Wand mit der Dachhaut.
  - NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
 

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für die Seitenwände in Bezug zu angrenzenden Straßen.
  - ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückensitzer (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernmedienkabel 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 Hochbordern 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrund angedockt 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.
  - MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Adhäsionswert von höchstens 0,5 (gem. DWfA-139 z. B. offenes Plaster, wasserpermeable Decken, etc.) zulässig.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.
    - Gestaltung privater Freiflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen o. ä.) benötigt werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

- Redung von Gehölsen und Bäumen**

Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum erfolgen.
- Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken**

Auf den privaten Baugrundstücken ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 14 – 16 cm) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ der Textfestsetzungen zu orientieren.
- Gehölzauswahl für Anpflanzungen**

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden (Wahl gem. Pflanzliste in Begründung). Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Pflanzung, Erhaltung und Pflege der Bäume bzw. Sträucher ist zu gewährleisten. Abgestorbene Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBAuO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**
- DACHGESTALTUNG**
  - Dachform und Dachneigung**

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Zeltedächer, Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°.

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Satteldächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Grundränder sind auf Carports und Garagen zulässig.
  - Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in Farben entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3001 (Signalrot), RAL 3002 (Kaminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Schwarz), RAL 3011 (Braunrot), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefgrau), RAL 7016 (Antraktgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.

Alternativ ist auch das Begrünen von Dachflächen zulässig.

Aneinandergebauete Doppelhaushälften müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein. Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig.
  - Dachaufbauten**

Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind zulässig. Zwerchgebäl und Zwerchhäuser sind zulässig, dürfen jedoch nur eine maximale Breite von 1/3 der jeweiligen Dachseite belegen.
  - FASSADENGESTALTUNG**

Nicht zulässig sind Fassadenbekleidungen aus Kunststoffen und Kunststoffprodukten, Eternit, Metall und sonstigen spiegelnden oder glänzenden Materialien oder Beschichtungen.
  - STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

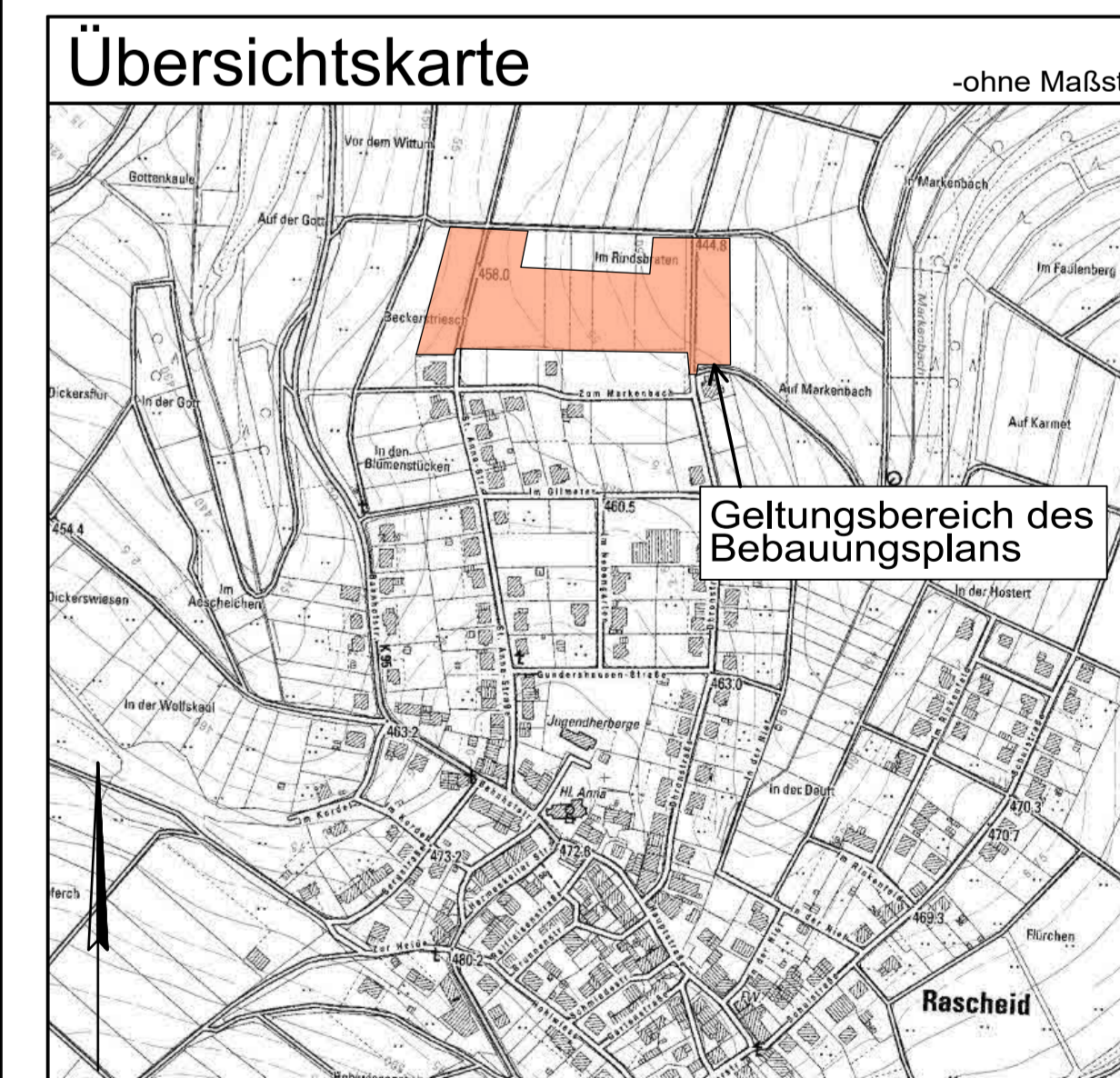
Je Wohneinheit sind mindestens 2 frei anfahrbare Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Veneilungsverordnung des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (Dz 150 – 453), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

## Teil C) Hinweise und Empfehlungen

Die Hinweise und Empfehlungen sind Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen.

- ### Planzeichnerkennung
- 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen**
- Geplante Grundstücksgrenzen
- z.B. — Zuordnung von Höhenfestsetzungen
- 20kV Freileitung (Bestand)



|  |  |   |  |   |  |   |  |  |
|--|--|---|--|---|--|---|--|--|
| <p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.09.2017 (BGBl. I S. 4141).</li> <li>- Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) vom 14.05.2017 (BGBl. I S. 1052).</li> <li>- Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).</li> <li>- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO RL-P) vom 28.09.2012 (GVBl. S. 543).</li> </ul> <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Im Falle des Planzonenbereiches bestehende Rechtsvorschriften aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverordnung dieses Planes außer Kraft.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke: DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Hornstraße, Langen Mars 17, 54411 Hermsdorf, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p> | <p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: November 2019</p> | <p>Die Planaufstellung ist vom Rat am _____ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> | <p>Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am _____ beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> | <p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> | <p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am _____ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> | <p>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.</p> | <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> | <p><b>E) MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Versickerungsfördernde Maßnahmen</b> <p>Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Adhäsionswert von höchstens 0,5 (gem. DWfA-139 z. B. offenes Plaster, wasserpermeable Decken, etc.) zulässig.</p> <p>Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.</p> </li> <li><b>Gestaltung privater Freiflächen</b> <p>Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen o. ä.) benötigt werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.</p> </li> </ol> |
|--|--|---|--|---|--|---|--|--|

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rascheid Teilgebiet "Im Rindsbraten II" - 1. Änderung**

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Plan-Nr.: 001  
 Projekt-Nr.: 8585  
 Maßstab: 1:500  
 30.03.2023  
 Blattgröße 141 x 75 cm

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
 STADTPLANUNG, RAUM- UND UMWELT-PLANUNG GMBH  
 RASCHIEDSTRASSE 176  
 D-54292 TRELLEBACH  
 TEL: 02643 907-1000 FAX: 02643 907-1001