Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rascheid, Teilgebiet "Im Rindsbraten II"

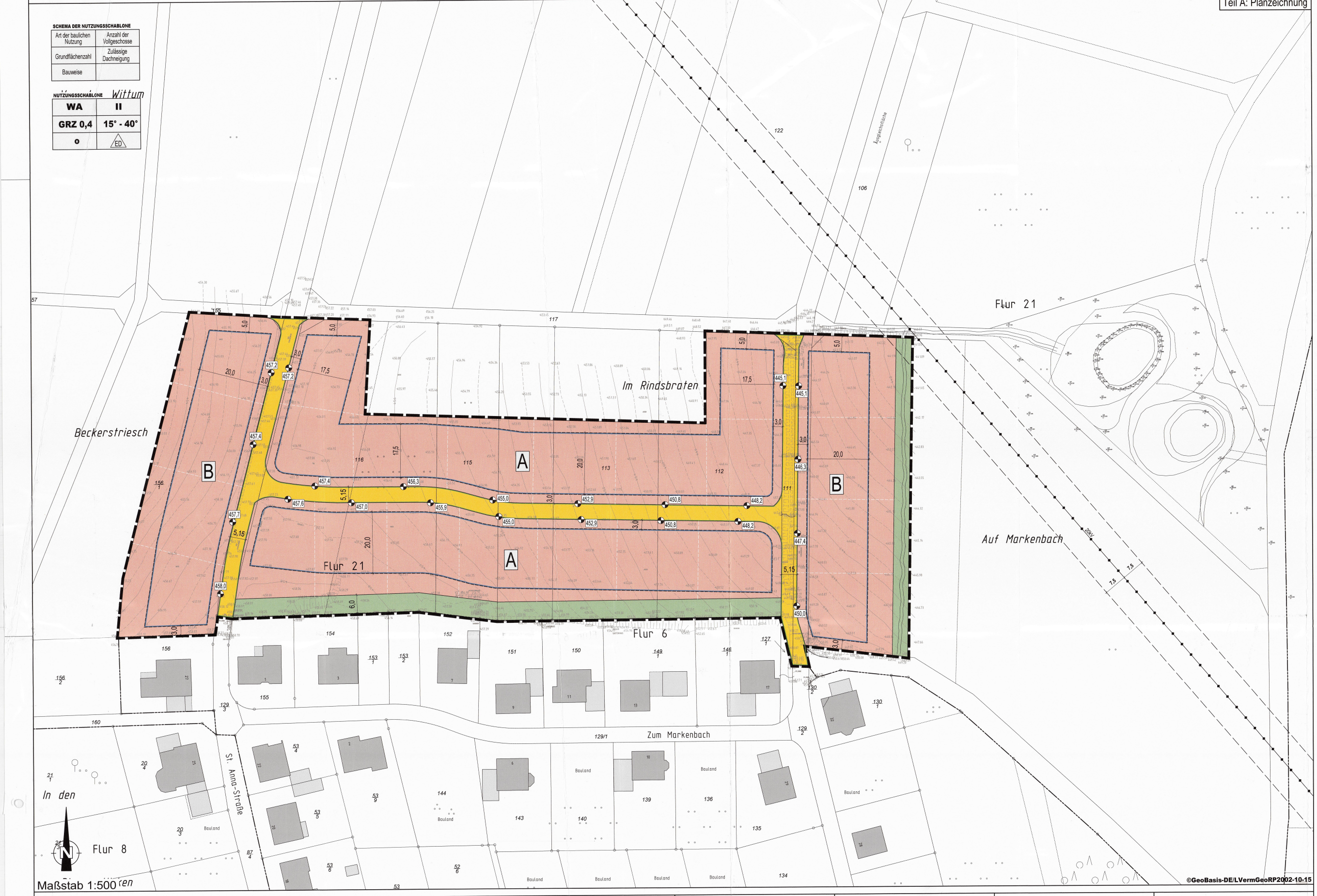
Teil A: Planzeichnung

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zulässige Dachneigung
Bauweise	

NUTZUNGSSCHABLONE Wittum

WA	**II**
GRZ 0,4	**15° - 40°**
o	ED



Maßstab 1:500

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

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 Hermeskeil, Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: Januar 2022

Die Planaufstellung ist vom Rat am 10.12.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Rat hat am 18.01.2022 beschlossen, das mit Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2019 eingeleitete Verfahren einzustellen.

Der Rat hat außerdem beschlossen, einen Bebauungsplan gem. §13b BauGB in der am 14.06.2021 in Kraft getretenen Fassung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.02.2022 bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach §13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 14.09.2021 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 18.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach §13a Abs. 2 BauGB ist vom Rat am 18.01.2022 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 17.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis 03.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 29.11.2021 bis 03.01.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 28.02.2022 bis 30.03.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 28.02.2022 bis 30.03.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 06.04.2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

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.

54413 Rascheid, den 03. Mai 2022

Andreas Ludwig, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 12.05.2022 erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
1. Nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 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 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche
(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

4.1 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.

4.2 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).

4.3 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 unterschitten 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 NHN-Höhe in der Planzeichnung eingetragen. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten.

4.4 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 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 rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.
Lediglich Wände unter Giebelflächen und Gauben sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

C) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 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.

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, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel 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 Privateigentum 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.

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

1 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 Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges 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 Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

2 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.

3 Rodung von Gehölzen und Bäumen

Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum erfolgen.

4 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.

5 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. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.

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), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

F) DACHGESTALTUNG

1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Zeltdächer, 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. Gründächer sind auf Carports und Garagen zulässig.

2 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 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot). RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot). RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.

Alternativ ist auch das Begrünen von Dachflächen zulässig.

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

3 Dachaufbauten

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

G) FASSADENGESTALTUNG

Nicht zulässig sind Fassadenbekleidungen aus Kunststoffen und Kunststoffprodukten, Eternit, Metall und sonstigen spiegelnden oder glänzenden Materialien oder Beschichtungen.

H) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 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 – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

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

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
◒	Unterer Messpunkt für Gebäudehöhe gem. textl. Festsetzungen (Höhenbezugspunkt in Meter über NHN)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise
△ ED	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

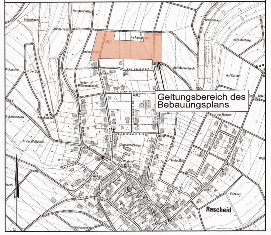
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

🟥	Geplante Grundstücksgrenzen
z.B. A	Zuordnung von Höhenfestsetzungen
─◆─◆─	20kV Freileitung (Bestand)

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rascheid
Teilgebiet "Im Rindsbraten II"

Plan-Nr.: 001	Verfahren gemäß § 13b BauGB
Projekt-Nr.: 8585	
Maßstab 1:500	Satzungsausfertigung
06.04.2022	
Blattgröße 141 x 75 cm	

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung,
Raum- / Umwelt-
Planung GmbH
Maximinstrasse 17b
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de