

---

# - BEBAUUNGSPLAN -

"Weiler Weg",  
Ortsgemeinde Hirten

## Textfestsetzungen



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen.....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen .....	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	5
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	5
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO .....	6
3.	Landespflegerische Festsetzungen .....	7
4.	Hinweise.....	9
5.	Anhang - Pflanzenlisten.....	12



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,7).

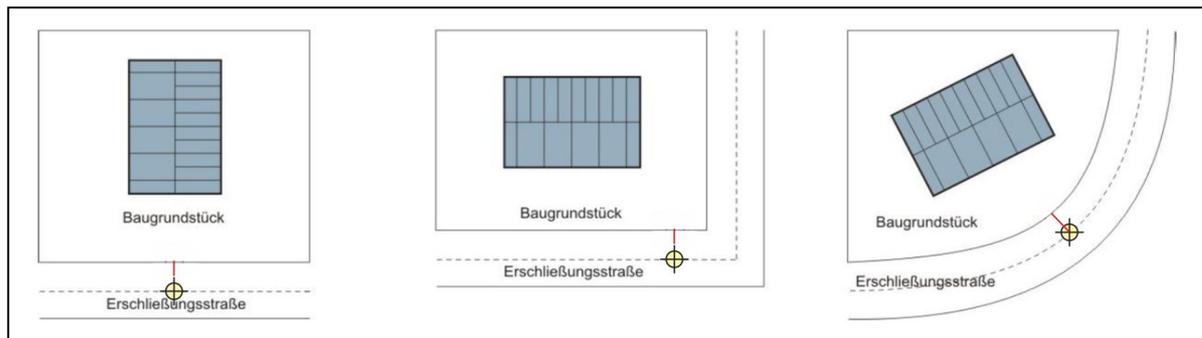
#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,35). Die in § 19 Abs. 3 BauNVO genannte Überschreitung ist bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.



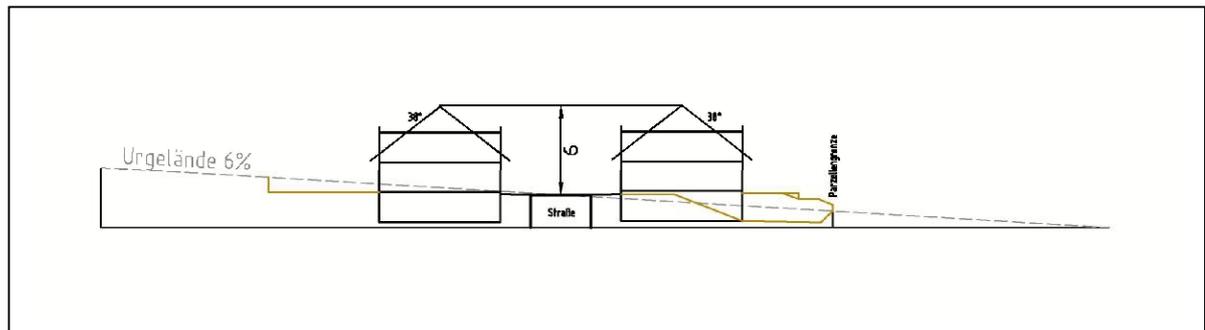
**Abb. 6: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt**

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittelechse der angrenzenden Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (Höchster Punkt der Dachhaut/Oberkante Attika) gemessen an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite in Fassadenmitte.

WA: 9 m



**Abb. 7: Schemaschnitt mit Höhen, Bezugspunkten und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich**

### **1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind mit Ausnahme von Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern und Einfriedungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch ausgenommen hiervon sind Dachüberstände/Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1m.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



## **1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im gesamten WA auf max. 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

#### **2.1.1 Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

#### **2.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im WA: 0° - 38°.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

#### **2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:**

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

#### **2.1.4 Nicht überbaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen ist nur bis zu einer Fläche von max. 5% der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen („Spritzschutz“) an Gebäuden.



### **2.1.5 Behelfsmäßige Bauten**

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

### **2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Die Anzahl der notwendigen Parkierungsflächen kann vollständig auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausprägung der notwendigen Parkierungsflächen beizufügen.



### 3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

#### Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Reine Steinschüttungen sind nicht zulässig. Es ist pro qm Fläche Steinschüttung mind. 50% Vegetation einzubringen.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, empfohlen aus der Pflanzenliste I, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Erhaltener Bestand wird auf diese Festsetzungen angerechnet.

#### Anpflanzung von Hecken (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Plan sind auf den gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke Hecken anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 2-reihige Hecke.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beidseits ist ein Rand von je 1,00 m Breite zu belassen, der als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.



Beispielhaftes Pflanzschema:

A A D D B B  
A C C C B B Rapport

A Cornus sanguinea – Hartriegel B Ligustrum vulgare - Liguster  
C Lonicera xylosteum - Heckenkirsche D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen ange-rechnet.



#### 4. Hinweise

##### **Archäologie**

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

##### **Schutz des Wasserhaushalts**

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Sollte im Zuge der Brauchwassernutzung auch eine Beschickung von sanitären Anlagen und häusliches Abwasser entstehen, ist in die Zuleitung nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel nach vorheriger Antragstellung und Genehmigung ein geeichter Wasserzähler einzubauen.

Diese ermittelten Wassermengen werden dann zusätzlich zu Schmutzwassergebühren herangezogen (Anschlusszwang).

##### Beitragspflichten:

Unter umfassenden Vorhaltungen von öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen wird unabhängig von der Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke ein umfassender Einmalbeitragsanspruch nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel entstehen.

Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden und dürfen nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden.



### **Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.**

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Die Entsiegelung hat laut Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung keine entgeltrechtlichen Auswirkungen beim wiederkehrenden Beitrag Niederschlagswasser.

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung zu definieren und abzugrenzen, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

### **Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

### **Pflanzung von Gehölzen**

Für die Pflanzung von Gehölzen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (Einzelstammschutz, Einzäunung von Pflanzgruppen) gegen Wildverbiss zu schützen.

Bäume sind durch Erziehungs-, Unterhaltungs- und Regenerationsschnitt zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.



### **Pflanzenschutz**

Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 (1) wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall

- schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch oder Tier oder auf das Grundwasser oder
- sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt hat.

### **Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel während der Dienststunden eingesehen werden. Dies gilt nicht für die DIN-Normen, welche unter dem Punkt 5 (Hinweise) aufgeführt sind.

Hirten, den.....  
.....  
(Werner Engels) Bürgermeister

### **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hirten, den.....  
.....  
(Werner Engels) Bürgermeister



## 5. Anhang - Pflanzenlisten

### Pflanzenliste I - Laubbäume

#### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche

#### Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria - Mehlbeere

### Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuß  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus catharica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball