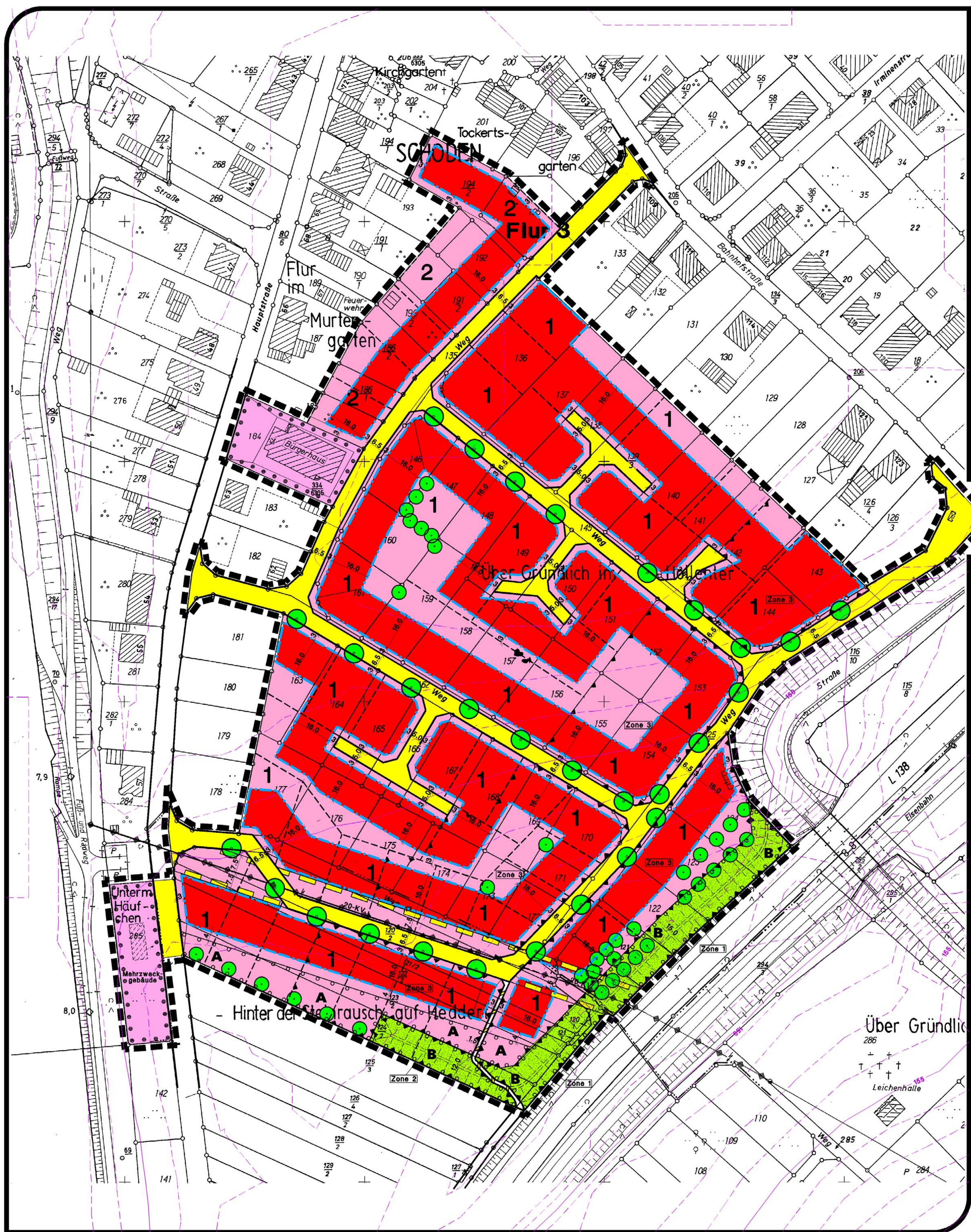


# BEBAUUNGSPLAN "ÜBER GRÜNDLICH/HOLLENTER"

# ORTSGEMEINDE SCHODEN

# M.1:1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

**WA = Allgemeines Wohngebiet**  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

0,6 Geschosflächenzahl GFZ (als Höchstmass)

0,3 Grundflächenzahl GRZ

8 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmass)

z.B.: TH = 4,50 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe; als Höchstmass)

FH = 10,50 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe; als Höchstmass)

Hauptgebäudeorientierung, hier wahlweise First- oder Ostwandorientierung

Hauptgebäudeorientierung, hier festgesetzte Hauptfirstrichtung

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

20 kV-Freileitung

20 kV-Freileitung

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVVO

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsorgans zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z. B. Zone 1)

Genze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B.: 1 Ordnungsbereich

z.B.: A Ordnungsbereich der Landschaftsplanung

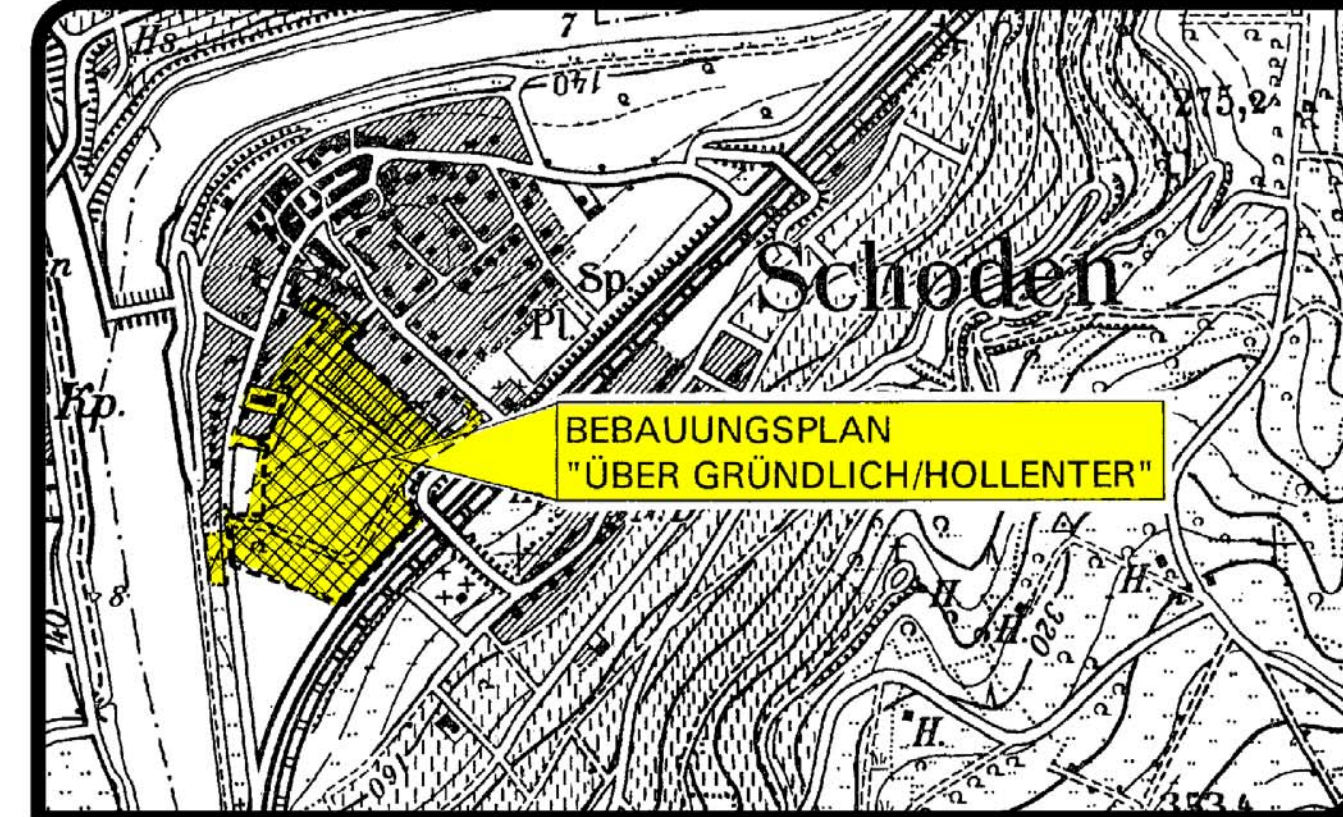
empfohlene Grundstücksgrenze

Höhenschichtlinie

Lärmschutzwand

nicht eingemessene Gebäude

## ÜBERSICHT



## TEXTFESTSETZUNGEN

- ### 1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauVVO und § 1 - 15 BauVVO)
- ##### 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 2 (1) und (3) BauVVO)
- WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVVO (Ordnungsbereiche 1 und 2).
- Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen.
- Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Holzbockhäuser in voll abgedeckten Rundhäusern sind unzulässig. Pfostenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.
- Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVVO sind in ihrer Quasform frei.
- ##### 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauVVO)
- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5
- Gartenbetriebe
  - Tankstellen
- sind nicht zulässig.
- #### 1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVVO)
- Ordnungsbereich 3: Zweckbestimmung "Bürgerhaus"
- Ordnungsbereich 4: Zweckbestimmung "Mehr zweckgebäude/Spiel- und Sportfläche"
- #### 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauVVO und § 16 - 21a BauVVO)
- ##### 1.3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauVVO)
- max. 0,3.
- ##### 1.3.2 GESCHOSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauVVO)
- max. 0,6.
- ##### 1.3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauVVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (Ordnungsbereiche 1 und 2) sind maximal 11 Vollgeschosse zulässig.
- ##### 1.3.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauVVO)
- Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Traufhöhe im Ordnungsbereich 1: max. 4,50 m.
  - Traufhöhe im Ordnungsbereich 2: max. 6,50 m.
  - Firsthöhe im Ordnungsbereich 1 und 2: max. 10,50 m.
- Als Maßbezugs punkt gilt:
- jeweils die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche
- Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils supponierten Maßbezugs punkt gemessen.
- #### 1.4 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauVVO)
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVVO.
- In den Ordnungsbereichen 1 und 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- #### 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauVVO)
- Siehe Einzelzeichnungen im Plan ( ).
- #### 1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEBÄUDE (§ 9 (1) Ziff. 6 BauVVO)
- Pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- #### 1.7 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 2a BauVVO)
- Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis max. 1,00 m zu dulden.
- #### 1.8 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauVVO)
- Außen bei überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m Tiefe (gemessen ab Straßenoberkante/Straßenmitte) freizuhalten.
- #### 1.9 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauVVO)
- Im Bereich der durch Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen müssen die statischen Mindestabstände zwischen den räumlichen, ungesicherten Seiten bei größtem Durchhang der 20 kV-Leitung und den geplanten Bauwerkstellen:
- 3,0 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer als 15°.
  - 5,0 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner als/gleich 15°
- betrogen.
- #### 1.10 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 24 BauVVO)
- Auf den ausgewiesenen Flächen sind folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:
- Zone I: Es ist ein Lärmschutzwand von 5,00 m Höhe - gemessen ab Straßenoberkante der L 138 - zu errichten.
  - Zone 2: Es ist ein Lärmschutzwand von 3,00 m Höhe - gemessen ab Straßenoberkante der L 138 - zu errichten.
  - Zone 3: Der Landstraße L 138 zugewandte Fenster von Aufenthaltsräumen müssen die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richtlinie 2719 (Schalldruck  $P_{w,eq}$  = 35 bis 39 dB)) erfüllen.

## TEXTFESTSETZUNGEN

- ### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 2.1 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauVVO 2. v. m. § 86 (6) L BauO)
- Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- ##### 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG
- Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVVO sind in ihrer Quasform frei.
- ##### 2.1.2 DACHGESTALTUNG
- Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind mit geneigten Dächern auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes enden.
- Zur Dachneigung sind rötliche, braune, grau oder asbestfarbene Materialien zu verwenden. Die Dachneigung ist in Form und Größe an die im Ortstil vorhandene Eindeckung (Schindeln und Pfannen) anzupassen.
- Im Ordnungsbereich 1 sind Dächer (= Abstand zwischen Oberkante Dachstuhl des Dachgeschosses und Schwellenputz zwischen Außenwand Dachstuhl mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,0 m Höhe zulässig.
- Im Ordnungsbereich 2 sind Dächer von maximal 1,0 m Höhe nur zulässig, wenn dadurch die maximale Traufhöhe von 6,50 m nicht überschritten wird.
- ### 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
- #### 3.1 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauVVO)
- Das auf den Baugrundflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort soweit zu versickern bzw. zurückhalten (Details zur Dimensionierung von Anlagen siehe Hinweise).
- #### 3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauVVO)
- ##### 3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNGUNG
- Die im Ordnungsbereich A gekennzeichneten Gebiete sind zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Gebiete sind durch regionaltypische Obstbäume der Planzonisten C (siehe Begründung) zu ersetzen. Innerhalb des Ordnungsbereichs sind mindestens 20 % der Baugrundstücke mit regionaltypischen Obstbäumen oder Hochstamm zu bepflanzen und mit standortgerechten Sträuchern (Artenreichtum: Roter Hahnenfuß, Haselnußsträuch, Sische, Gemeine Heckenrosen) oder Obstgehäusen zu unterpflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind je 1 Obstbaum als Hochstamm und 15 Sträucher zu setzen. In den Randbereichen ist ein Krüppelbaum zu entwickeln (detaillierte Planzonisten siehe Begründung).
- ##### 3.2.2 BEGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- Auf mindestens 20 % der Baugrundstücke sind standortgerechte Gebiete aus den Planzonisten A und C zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 15 Sträucher im stufenweisen Aufbau zu setzen. Die im Plangebiet festgelegten Pflanzflächen werden auf die zu begründende Baugrundstücke angeordnet (Artenreichtum: Bäume I. Größenordnung: Salzhain, Berghain, Esche, Traubeneiche; B. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Detaillierte Planzonisten siehe Begründung).
- ##### 3.2.3 STRASSENBEGRÜNDUNG
- Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenkörpers sind an den im Plan gekennzeichneten Straßen die Planzonisten B (siehe Begründung) zu pflanzen.
- #### 3.4 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauVVO)
- Die durch entsprechende Symbole im Bebauungsplan gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und durch originale Pflege dauerhaft zu sichern.
- Junge Obstbäume mit einem Stammdurchmesser < 5 cm können, wenn unvermeidlich, fachgerecht verpflanzt werden. Abgängige Obstbäume sind durch Arten der Planzonisten C (s. Begründung) zu ersetzen.

## HINWEISE

- ### Denkmalschutz:
- Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 10 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalspflege, Trier, zu melden (Tel. 0651/ 483636).
- ### Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziff. 14 BauVVO):
- Es werden 5 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhausliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandskommunen zu meiden.
- ### Bodenschutz:
- Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet oberhalb vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.
- ### Baumschutz:
- Finden Baummaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baurückführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- ### Wasserdurchlässige Beläge:
- Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenspaltbelag, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.
- ### Höhenschichtlinien:
- Die Höhenanfertigung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland - Pfalz vom 30.06.97 - Az.: 2.3668-6/97.
- ### Lärmschutz:
- Es wird empfohlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an dem der Landstraße L 138 zugewandten Gebäudefronten anzuordnen. Außerdem empfiehlt sich der Einbau von schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen.
- ### Leitungsstrassen:
- Das Kreiswasserwerk weist darauf hin, daß über Leitungsstrassen (Wasser/Abwasser) keine Bäume gepflanzt werden dürfen.
- ### Bauvorhaben im Bereich des Leitungsrechts der 20 kV-Freileitung:
- Zur Prüfung des Abstands der innerhalb des Leitungsrechts geplanten Gebäude zur 20 kV-Freileitung (siehe Textfestsetzung 1.9) ist es erforderlich, dem Versorgungsorgans (RWL, Regionalversorgung Trier) die notwendigen Planunterlagen zwecks Prüfung zuzusenden.
- ### Müllentsorgung:
- Müllbehälter sind durch die Nutzer der Grundstücke an den Stichstraßen am Abfuhrtag so im Wandbereich der Müllfahrzeuge abzustellen, daß diese von den Müllwerkern ohne Rückwärtsfahren (von mehr als einer Fahrzeuglänge) erreichbar sind und das Müllfahrzeug beim Wenden nicht behindert wird.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141); in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (L BauO) vom 8. März 1995 (GVBl. S. 307); in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153); in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889); in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 70); in der derzeit geltenden Fassung.

## NUTZUNGSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE	
WA	3 Wo	II	0,6	WA	3 Wo	II	0,6
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	0,6
1	0,3	0,6	0,6	2	0,3	0,6	0,6
BAUWEISE	ED	DACHFORM	gen. Dächer 30° bis 48°	BAUWEISE	ED	DACHFORM	gen. Dächer 30° bis 48°

## VERFAHRENSVERMERKE

<b>1 Katastervermerke</b> Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Flurstücksmessung entspricht der Anforderung des § 1 der Flurstückverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVVO 90). Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baubandumlegung / Grenzregulierung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben. ..... den .....	<b>2 Aufstellungsbeschuß</b> Der Gemeinderat hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. ..... den .....
<b>3 Verfahren</b> Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am ..... den Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 5 (1) BauGB erfolgte am .....	<b>4 Öffentliche Auslegung</b> Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans - Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ..... beschlossen. ..... den .....
<b>5 Satzungsbeschuß</b> Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. ..... den .....	<b>6 Genehmigung</b> Dieser Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Beschluß vom ..... mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungsplan genehmigt. ..... den .....
<b>7 Ausfertigung</b> Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Herangehung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. ..... den .....	<b>8 Inkrafttreten</b> Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet. ..... den ..... Ortsbürgermeister Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens/der Beschluß des Bebauungsplans ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. ..... den .....

### BEBAUUNGSPLAN "ÜBER GRÜNDLICH/HOLLENTER"

ORTSGEMEINDE SCHODEN  
VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 1.40 x 0.80 = 0.84m<sup>2</sup> PROJ.NR.: 10 904 DATUM: 19.01.99

BEARBEITUNG:

**KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU/VERKEHRSWESSEN/LANDSCHAFTSPLANUNG

6668 WÖRTERSHAUSEN AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0685/8636-0  
TELEFAX 0685/8636-36