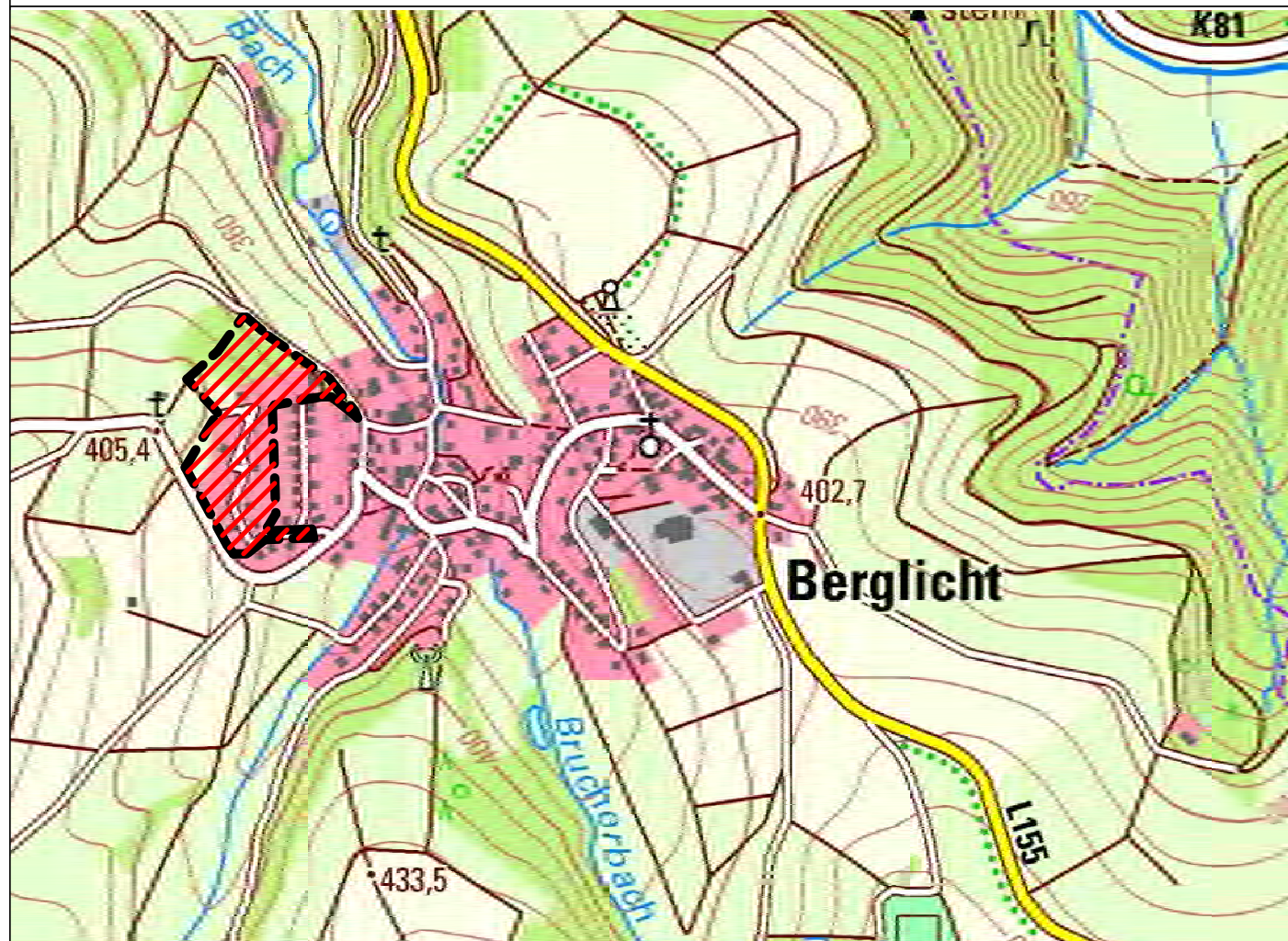


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Berglicht

## Teilgebiet : "Auf der Karsonick" / I. Änderung gem. Verfahren § 13a



Übersichtskarte im Maßstab : 1 / 10000  
Vergrößerung aus der Topographischen Karte im M.: 1 / 25000

### Rechtsgrundlagen (in der jeweils zurzeit geltenden Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl., S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)



WA  
II  
0,4  
ED  
0,8

Maßstab: 1/10000

### 6.0 Bebauung und Baugestaltung / Textfestsetzungen Nutzungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 (1) BauGB

#### A: Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Art der baulichen Nutzung BauNVO §§ 1-11

##### WA

allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

##### Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Grundflächen-  
zahl  
0,4

Geschoss-  
zahl  
0,8

Zahl der  
Vollgesch.  
II

##### Bauweise

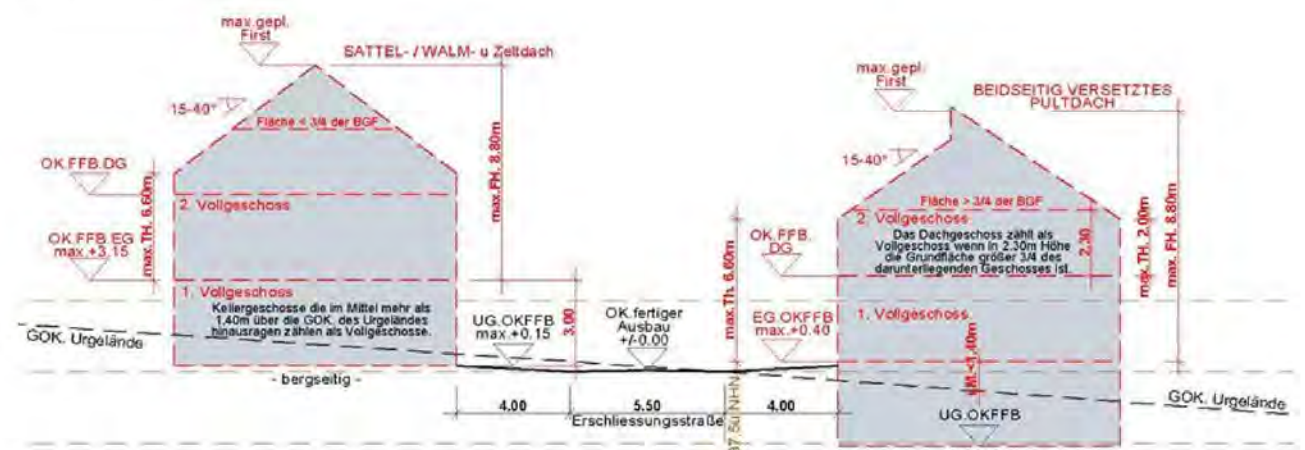
§9 (1) 2 BauGB, §22 (2) BauNVO

##### offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig  
mit einer max. Gesamtlänge von 30,00 m

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach §4 (3) 2-5 sowie §14 (1) BauNVO sind unzulässig
- Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
- Garagen:  
Kellergaragen sind zulässig sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.  
Talseits dürfen Garagen zur Einfahrtsseite nur 1-geschossig sein. Bergseits generell nur 1-geschossig. Die Traufhöhe bzw. Flachdachhöhe auf der Einfahrtsseite darf max. 3,10 m betragen. Garagen können mit Pultdach von 10-15° errichtet werden.  
Garagen mit Sattel- oder Walmdach können mit 15-25° Dachneigung errichtet werden oder mit begrüntem Flachdach. Wenn auf dem Garagen-Flachdach eine PV-Anlage errichtet wird, kann die Begründung entfallen.
- Höhenlage der Gebäude / lt. Nutzungsschablone  
Die max. Traufhöhe (TH), gemessen von OKFFB des Wohngeschosses EG bis Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht und Oberkante Dachhaut darf 6,00m nicht überschreiten.  
Die Höhenlage FFB des Wohngeschosses EG ist talseitig mit max. 0,40 m und bergseitig mit max. 3,15 m über OK fertiger Planstraßendecke festgesetzt, vorausgesetzt die festgesetzte Bauweise mit 2 Vollgeschossen wird nachgewiesen.  
Die max. Firsthöhe (FH) wird mit 8,80 m über OK FFB des Wohngeschosses EG festgesetzt.

#### Systemsschnitte:



Bezugspunkt der Höhenangaben ist die Gebäudemitte der Straßenfassade.

Zur Bestimmung des Bezugspunktes ist mit dem Bauantrag ein auf NNN-Höhe bezogenes Höhenrellelement vorzulegen.

#### B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO

- Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar
- Dachform: zulässig sind Dächer in Form von: Sattel- / Walmdächer, Zeltdächer und beidseitig versetzte Pultdächer. Einseitige Pultdächer auf Wohngebäuden sind nicht zulässig.
- Zulässig sind geneigte Dächer mit 10-40° Dachneigung, unter Einhaltung der max. 2-geschossigen Bauweise und der max. Firsthöhe von 8,80 m (siehe Systemsschnitte).  
Hinweis:  
Sowohl das Keller- als auch das Dachgeschoss können lt. §2 der LBauO bei den hier festgelegten Maßen als Vollgeschosß gewertet werden und sind bei der Anzahl der Vollgeschosse dann entsprechend mit zu berücksichtigen.  
Die Drempeel sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. (Sie werden von OK Decke bis Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut gemessen)
- Dachgauben sind nur als Einzelgaube bis max. 4,00 m Einzelbreite zulässig. Generell darf die Addition der Gauben nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen.  
Zulässig sind Sattel-, Walim- und Schieppdachgaubendächer mit einer Mindestdachneigung von 10° und eine maximalen Dachneigung von 40°, wie die Hauptdächer (siehe Systemsschnitt). Ferner sind auch Zwerchgiebel – ebenfalls bis max. 4,00 m Breite – zulässig. (Dachneigung wie in Pkt. 3)  
Die neu gefassten Festsetzungen zur Drempeelhöhe von 1,20 m auf 2,00 m ist unabhängig von der vorstehenden Festsetzung bezüglich der Dachgauben und Zwerchgiebel. Sowohl Dachgauben als auch Zwerchgiebel können innerhalb der maximalen Drempeelhöhe errichtet werden.

- Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtonen anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
- Als Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Kunststoffzäune, Maschendrahtzäune, Beton-, Naturstein- und verputzte Mauern, Betonmauern in Natursteinoptik sowie Hecken aus standortgerechten Gehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig.  
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vorgenannte Einfriedungen und Mauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauern oder als verputzte Mauern in Natursteinoptik zulässig.  
Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.  
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 und 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren topographischen Besonderheiten in der starken Hanglage sind Ausnahmen zulässig.

#### C: Pflanzbindungen – Pflanzpflichten gem. §9 (1) 25 BauGB

- Für die dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:  
Bäume (mittel- bis großkrönig):
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Eberesche (Sorbus aucupana)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Mehlbeere (Sorbus aria)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
  - hochstämmige ObstbäumeSträucher:
  - Hasel (Corylus avellana)
  - Hundrose (rosa canina)
  - Schliehe (Prunus spinosa)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
  - wolliger Schneemal (Viburnum lantana)Mindestanforderungen:
  - Laubbaum, Heister: 2xv. 200 – 250 cm Höhe
  - Obstbaum, Hochstamm: 180 cm Stammhöhe
  - Sträucher: 2xv. 60-100 cm Höhe
- Pro angefangene 150,00 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obst-Hochstamm zu pflanzen.  
Pro 150,00 m² versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obst-Hochstamm zu pflanzen der innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen oder als verkehrsberuhigende Maßnahmen anzupflanzen ist.  
Als Arten eignen sich:
  - Eberesche (Sorbus aucupana)
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Mehlbeere (Sorbus aria)
  - Spitzahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Traubeneiche (Quercus petraea)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
  - hochstämmige Obstbäume

#### E: Hinweise

- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Festsetzungen) sollte spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Baukörpers durchgeführt werden.  
Die straßenbegleitende Bepflanzung sollte spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Straße durchgeführt werden.
- Oberboden, der bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
- Die im Plan dargestellten Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllung der Hausvorfläiche, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
- Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tag der Entsorgung an die Projektstraße abzustellen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind allen Baugrundstücken zugeordnet.

#### F: Hinweis zur 1. Planänderung

Die im Bebauungsplan dargestellten „Pflanzbindungen und Pflanzpflichten“ sowie „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich parallel zur weiteren Bebauung umzusetzen.  
Nach Inkrafttreten der 1. Änderungssatzung sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

#### LEGENDE

DIE MIT IH BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE. ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGBEIT

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAH. DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE Z.B.

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAH.

BAUWEISE

GESCHÖSSFLÄCHENZAH.

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

#### BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

ED. NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE

ABGRENZUNG INTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

#### ERSCHLIESSUNG

ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLACHE

FUSSWEG

#### GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLACHE

PRIVAT GRÜNFLACHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ERHALTUNG GEHÖLZ

ERHALTUNG EINZEL BAUM

ANPFLANZEN GEHÖLZ

ANPFLANZEN EINZELBAUM

#### SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage : September 2021

Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-  
beschlusses (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat Berglicht hat am ..... beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, wobei dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am .....  
ortsüblich bekanntgemacht.

( DS )

öffentlich auslegen.

Diese wurde am .....  
ortsüblich bekanntgemacht.

( DS )

Berglicht , den .....  
Gemeindeverwaltung

Berglicht , den .....  
Gemeindeverwaltung

Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13  
BauGB und der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 3  
sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 4 (2) BauGB)

Der Gemeinderat hat am ..... beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen. Die 1. Änderung und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom ..... bis einschl. .... ausgelegen.  
Diese wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich parallel zur weiteren Bebauung umzusetzen.  
Nach Inkrafttreten der 1. Änderungssatzung sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

( DS )

Berglicht, den .....  
Gemeindeverwaltung

Berglicht, den .....  
Gemeindeverwaltung

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Gemeinderat am ..... als Satzung beschlossen worden.

( DS )

Berglicht, den .....  
Gemeindeverwaltung

Berglicht, den .....  
Gemeindeverwaltung

Anordnung der Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

( DS )

Berglicht, den .....  
Gemeindeverwaltung

Berglicht, den .....  
Gemeindeverwaltung

## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Berglicht Teilgebiet: "Auf der Karsonick" I. Änderung gem. Verfahren § 13a

Bearbeitung :

ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO

Simon

Werner und René Simon GbR

Architekten Dipl. Ing. (FH)

www.architektur-buero-simon.de

44770 Berncastell-Kues

Tel. (0 65 31) 9 73 13 60

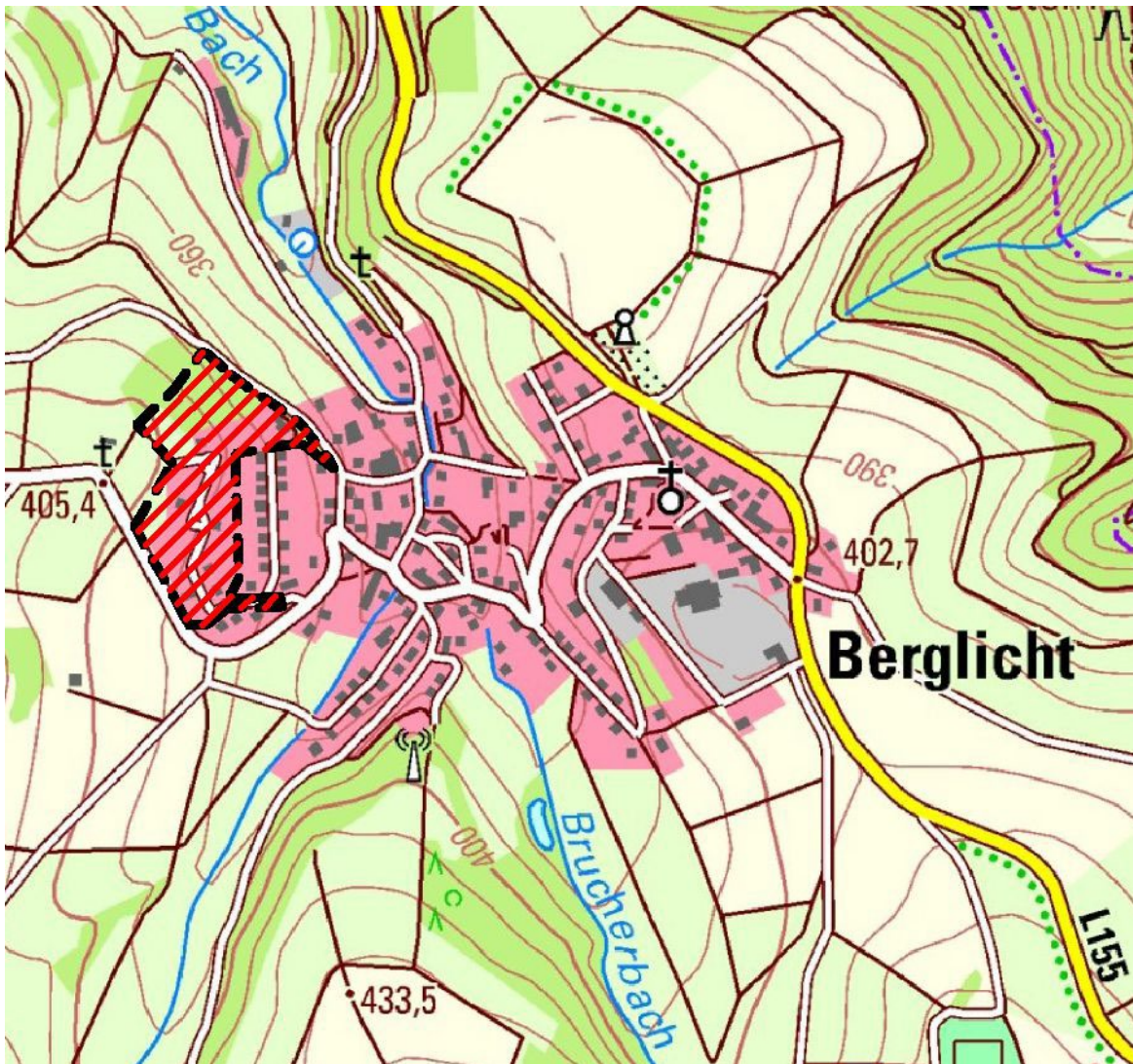
Fax: (0 65 31) 9 73 42 49

Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
August 2022



**Bebauungsplan der  
Ortsgemeinde 54426 B e r g l i c h t  
(Verbandsgemeinde Thalfang)**

**Begründung \* 1. Änderung  
zum Bebauungsplan Teilgebiet " Auf der Karsonick "  
gem. Verfahren §13a**



Bearbeitung durch

Architektur- u. Ingenieurbüro Simon GbR  
Gerberstr. 12 \* 54516 Wittlich

Ausfertigung gem.  
Satzungsbeschluss

August 2022

Es handelt sich um das Baugebiet "Auf der Karsonick" der Ortsgemeinde Berglicht von 1994. Der Bebauungsplan ist mit Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung vom 03.03.1995 in Kraft getreten.

Der Ortsgemeinderat Berglicht hat für die geänderten Nutzungsansprüche in Bezug auf bedarfs- und zeitgemäßen Wohnraum den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Karsonick" am 07.04.2021 gefasst. Die Änderung umfasst das gesamte Baugebiet.

Das gesamte Gebiet ist als WA - allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet ist z.Zt. zu ca. 30% - mit 8 Einfamilienhäusern (Einzelhausbebauung, tlw. mit Einliegerwohnung) bebaut.

## **1.2            Verfahrenshinweise**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13a BauGB liegen vor, da:

- für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die Planung als Verdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung im Sinne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs.1 BauGB einzustufen ist
- die Planänderung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind
- keine Vorhaben begründet werden, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- es sich um die Schaffung von Wohnraum bzw. die Erschließung von Bauland (Baugrundstück) handelt

Von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach §2a BauGB der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB (umweltbezogene Informationen) sowie der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz 3 und §10 Abs.4 BauGB wird gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Es besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in dem beigefügten Planungsbeitrag Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft (-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

## **2.0            Änderungsbedarf / Erfordernis**

Nach §1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde Berglicht hat am 07.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Karsonick" beschlossen.

Bei fast allen bisherigen Baugenehmigungen wurde ein Freistellungsverfahren eingeleitet. Durch die sehr degressiven Festsetzungen des Bebauungsplans, vor allem in Bezug auf Trempel- und Gebäudehöhen ergeben sich oftmals Probleme die im Bebauungsplan vorgesehene, 2-geschoßige Bebauung umzusetzen.

Das behindert und verzögert die Baugenehmigungsverfahren durch ständig zu beantragende Ausnahmeverfahren. Die Umsetzung und Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum, vor allem bei der gewünschten Ansiedlung junger Familien mit Kindern wird hierdurch erschwert.

Aufgrund der äußerst eng begrenzten Baufenster (Bautiefe) ist auch die Bebauung in der Fläche sehr erschwert.

Die 1. Änderungsplanung beinhaltet:

**2.1            Änderungen und Ergänzungen** der bestehenden textlichen Festsetzungen gem. §9 (1) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO

**2.2            unverändert bestehen bleiben:**

- Pflanzbindungen / Pflanzpflichten gem. §9 (1) 25 BauGB
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §8 BNatSchG und §9 (1)20 BauGB
- ebenso die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 (1) BauGB
- WA – allgemeines Baugebiet
  - Maß der baulichen Nutzung gem. §16 BauNVO  
Grundflächenzahl (0,40), Geschoßflächenzahl (0,80), Zahl der Vollgeschoße (2)
  - Bauweise (offene Bauweise)

**3.0            Ziel der Planung und Städtebauliches Konzept**

Die derzeitigen Festsetzungen im gesamten Bebauungsplanbereich erschweren eine genehmigungsfähige Bebauung. Die Ortsgemeinde sieht sich hier in der Pflicht und die Notwendigkeit die Festsetzungen zu ändern um für das Bebauungsplangebiet eine angemessene Wohnraumflächennutzung in einer zeitgemäßen und individuellen Bauweise zu ermöglichen.

Hierzu werden die vorhandenen Textfestsetzungen gem. §9 (1) BauGB in der Begründung geändert. Es handelt sich um die Festsetzungen zu:

- Art und Maß der baulichen Nutzung und
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO

Die vorgenannten Festsetzungen werden teilweise ergänzt bzw. neu formuliert.

**4.0            Verkehrskonzept, Entwässerungskonzept, Versorgung**

Das Baugebiet ist im Vorstufenausbau erschlossen. Vorhandene Anlagen sind:

- Entwässerungskanal
- Wasserleitung
- Stromversorgung
- bitum. Befestigung der Erschließungsstraßen im Vorstufenausbau

Der Endausbau der Straßen ist noch durchzuführen

**5.0            Textfestsetzungen – Änderungen, Begründung und Abwägung**

nachfolgend werden die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen dargestellt und begründet. Unter dem Punkt 6.0 erfolgt dann zusammengefasst die Darstellung aller Festsetzungen lt. aktuellem Planungsstand.



## 5.1 Änderungen in Teil A – Art und Maß der baulichen Nutzung

### **Änderung Teil A, allgemein: Nutzungsschablone**

Die Nutzungsschablone sieht eine offene Bauweise mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung vor. **Ergänzend** soll hier „... mit einer max. Gesamtlänge von 30,00 m...“ aufgenommen werden um die Baulänge zu begrenzen.

#### **Begründung:**

In der **offenen Bauweise gem. §22 (1) LBauO** ist bei den vorgenannten Hausformen eine Baulänge von 50,00 m zulässig. Dies würde im Plangebiet mit den kleinstrukturierten Bauflächen und der bevorzugten 1-bis 2-Familienhausbebauung eine nicht gewollte Riegelbebauung ermöglichen die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würde.

Aus vorgenannten Gründen soll **die max. Baulänge auf 30,0 m beschränkt werden**. Die allgemeine Zweckbestimmung der offenen Bauweise dürfte trotz dieser Einschränkung gewahrt bleiben.

### **Änderung Teil A, Punkt 1: Art und Maß der baulichen Nutzung**

**Übernahme** aus bestehendem Bebauungsplan:

**...nicht zulässig** sind gem. §4 (3) Abs. 2-5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Ergänzung** des Bebauungsplanes:

ferner sind gem. §14 (1) Bau NVO **nicht zulässig**:

- Kleintierhaltung und Kleintierzucht

#### **Begründung:**

Diese Anlagen werden ausgeschlossen da von diesen erfahrungsgemäß sehr störende Geruchs- und Geräuchimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen können. Die Entwicklung der vorgenannten Anlagen könnte sich auch weiterhin in der bestehenden Ortslage / Dorfstruktur entwickeln.

### **Teil A, Punkte 2 + 3 ohne Änderung**

### **Änderung Teil A, Punkt 4: Garagen**

Die Festsetzung bezüglich der **Zufahrtsrampen von Kellergaragen** soll von bisher **12% auf max. 15% erhöht werden**.

#### **Begründung:**

Mit der Änderung soll der Hanglage des Gebietes mit der sehr unterschiedlichen Topographie Rechnung getragen werden. Die Erhöhung auf 15% gewährleistet einen größeren Spielraum für das teils schwierige Anlegen von Rampenabfahren in der Hanglage.

#### **weitere Änderung:**

Die **Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit und Dachform der Garagen entfallen und werden durch neue Festsetzungen ersetzt:**

*Talseits dürfen Garagen zur Einfahrtsseite nur 1-geschossig sein. Bergseits generell nur 1-geschossig. Die Traufhöhe bzw. Flachdachhöhe auf der Einfahrtsseite darf max. 3,10 m betragen.*

*Garagen können mit Pultdach von 10-15° errichtet werden.*

*Garagen mit Sattel- oder Walmdach können mit 15-25° Dachneigung errichtet werden oder mit begrüntem Flachdach. Wenn auf dem Garagen-Flachdach eine PV-Anlage errichtet wird, kann die Begrünung entfallen.*



**Begründung:**

Garagen sind teils notwendige Nebengebäude im Rahmen einer Wohnbebauung. Durch die Begrenzung der Dachneigung wird gewährleistet, dass diese in ihrem Erscheinungsbild und Dominanz auch eher untergeordnet zu den Wohngebäuden wirken.

Die Begrünung der Garagenflachdächer kann einen positiven Beitrag zu Umwelt- und Klimaschutz leisten und stellt zudem einen Aus-gleich zur Flächenversiegelung im Baugebiet dar.

Die Montage einer Photovoltaikanlage dient der weiteren Nutzung von erneuerbaren Energien.

**Änderung Teil A, Punkt 5: Höhenlage der Gebäude**

**Die Festsetzung bezüglich der Fußbodenhöhen EG entfallen und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:**

*Zulässig sind geneigte Dächer mit 15-40° Dachneigung, unter Einhaltung der max. 2-geschossigen Bauweise und der max. Firsthöhe von 8,80 m (siehe Systemschnitte).*

*Hinweis:*

*Sowohl das Keller- als auch das Dachgeschoss können lt. §2 der LBauO bei den hier festgelegten Maßen als Vollgeschoß gewertet werden und sind bei der Anzahl der Vollgeschoße dann ggf. entsprechend mit zu berücksichtigen.*

**Begründung:**

Es ist generell eine 2-geschoßige Bebauung als Obergrenze festgesetzt. In der hier vorherrschenden Hanglage ist diese 2-Geschoßigkeit sehr unterschiedlich realisierbar. Die weit gespannte Dachneigung von 15-40° lässt innerhalb der topographischen Gegebenheiten die Umsetzung eines notwendigen Wohnraumvolumens zu und ermöglicht eine angemessene Anpassung an die angrenzende Ortsrandbebauung.

Durch die Änderungen werden befriedigende Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen ermöglicht. Zudem wird die Ortsgemeinde hierdurch den Anforderungen des §16, Abs. 3-4 BauNVO gerecht, wonach für bauliche Anlagen Zahl der Vollgeschoße und Höhe festzusetzen ist – vor allem wenn ohne diese Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichende Regelung erachtet um die Baugebietslage der angrenzenden Ortsrandbebauung anzupassen.

**Änderung der Baugrenze im Teilbereich I:**

*In dem mit „I“ gekennzeichneten Teilbereich des Plangebietes, der mit Erschließungsstraßen und Wegen abgegrenzt ist, wird die Bautiefe von bisher 14,00 m auf jetzt 15,50 m erweitert. Die Baugrenze verschiebt sich in den hinteren Grundstücksbereich und wird entsprechend in der Plandarstellung und Legende aufgenommen:*

**Begründung:**

Bei einer Grundstückstiefe von 30-40 m schränkt die jetzige Bautiefenbegrenzung auf 14,00 m die Gestaltungsmöglichkeiten und die Realisierung von 1-geschoßigen Bauten sehr ein. Insbesondere die Umsetzung einer behindertengerechten und barrierefreien Bauweise ist so kaum umsetzbar. Es liegen zum jetzigen Zeitpunkt Bauplanungen vor die über die hintere Baugrenze hinausgehen und dies nur mit einer Ausnahmegenehmigung umsetzen könnten.

Um einer zeitgemäßen Architektur Rechnung zu tragen, soll in diesem Bereich die Baugrenze auf 15,50 m festgesetzt werden. Da die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben ergeben sich hierdurch keine größeren Versiegelungen und somit aus umweltrechtlicher Sicht keine Verschlechterungen.

**5.2 Änderungen in Teil B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****Änderung Teil B, Punkt 1: Firstrichtung**

**Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird aufgehoben und durch „...frei wählbar...“ ersetzt.**

**Begründung:**



Die bisher bestehende Bebauung zeigt bereits sehr unterschiedliche Gebäudestellungen in Bezug auf die Firstrichtung. Durch die freie Wählbarkeit der Gebäudestellung werden vor allem die energetischen Belange an die Neubebauung unterstützt. Hierdurch wird es möglich, das Gebäude und die Hauptdachflächen für die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen optimal auszurichten um eine möglichst hohe Energieeffizienz zu erreichen. Trotz der frei wählbaren Gebäudestellung ist die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet noch ausreichend gewährleistet.

### **Änderung Teil B, Punkt 2: Dachneigung**

*Zulässig sind geneigte Dächer mit 15-40° Dachneigung, unter Einhaltung der max. 2-geschossigen Bauweise und der max. Firsthöhe von 8,80 m (siehe Systemschnitte).*

*Hinweis:*

*Sowohl das Keller- als auch das Dachgeschoss können lt. §2 der LBauO bei den hier festgelegten Maßen als Vollgeschoß gewertet werden und sind bei der Anzahl der Vollgeschoße dann entsprechend mit zu berücksichtigen.*

### **Begründung:**

Es ist generell eine 2-geschoßige Bebauung als Obergrenze festgesetzt. In der hier vorherrschenden Hanglage ist diese 2-Geschoßigkeit sehr unterschiedlich realisierbar. Die weit gespannte Dachneigung von 15-40° lässt innerhalb der topographischen Gegebenheiten die Umsetzung eines notwendigen Wohnraumvolumens zu und ermöglicht eine angemessene Anpassung an die angrenzende Ortsrandbebauung.

### **Änderung Teil B, Punkt 3+4: Dachform**

*Dachform: zulässig sind Dächer in Form von: Sattel- / Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer und beidseitig versetzte Pultdächer. Einseitige Pultdächer auf Wohngebäuden sind nicht zulässig.*

### **Begründung:**

Die **versetzte Pultdachkonstruktion** ist als eine Variante zu der Satteldachkonstruktion zu sehen, damit sich hier auch noch das Erscheinungsbild einer satteldachähnlichen Konstruktion widerspiegelt und trotzdem noch eine **ausreichende Gestaltungsfreiheit** zulässt. Hierfür ist es erforderlich, dass ein abgestimmtes Verhältnis der Dachflächen zueinander gegeben ist, welches erfahrungsgemäß mit dem festgesetzten Mindestmaß von 1/3 zu 2/3 der Dachfläche als optische Wahrnehmung einer abgewandelten Satteldachform erreicht werden kann.

Durch die **zulässige versetzte Pultdachform** dürfte eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für Pultdachkonstruktionen auf Wohngebäuden ermöglicht werden. Da es sich hier um ein Mindest-Dachflächenverhältnis handelt, bleibt eine Dachflächengestaltung im Verhältnis 50:50 auch weiterhin als Gestaltungsvariante bzw. **Gestaltungsfreiraum** möglich.

Durch die **Unzulässigkeit der einseitigen Pultdachkonstruktionen** auf Wohngebäuden soll die nicht gewollte Dominanz der einseitig großen Dachflächen und hierbei meist ungestalteten hohen Wandflächen vermieden werden. Diese erzeugen meist, bei der vorgesehenen kleinstrukturierten Bauweise, einen sehr **negativen Aspekt** auf das Gesamtlandschaftsbild.

Die vorgenannte versetzte Pultdachkonstruktion lässt für diese Bauweise einen geeigneten Planungsspielraum zu.

Bei der Bebauung mit 2 Vollgeschoßen mit Zeltdach ist die Dachneigung niedriger, mit 12-25° festgesetzt, um eine Harmonie im Orts- und Landschaftsbild zu erreichen und die Firsthöhe anzupassen.

### **Änderung Teil B, Punkt 5+6: Dachform**

*Die Drempelhöhe wird von bisher 1,20 m auf 2,00 m angehoben.*

*Dachgauben sind nur als Einzelgaube bis max. 4,00 m Einzelbreite zulässig. Generell darf die Addition der Gauben nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen.*

*Zulässig sind Sattel-, Walm- und Schleppdach-Gaubendächer mit einer Minstdachneigung von 10° und eine maximalen Dachneigung von 40°, wie die Hauptdächer (siehe Systemschnitt). Ferner sind auch Zwerchgiebel – ebenfalls bis max. 4,00 m Breite – zulässig.*



*Die neu gefassten Festsetzungen zur Drempehhöhe von 1,20 m auf 2,00 m ist unabhängig zu der vorstehenden Festsetzung bezüglich der Dachgauben und Zwerchgiebel. Sowohl Dachgauben als auch Zwerchgiebel können innerhalb der maximalen Drempehhöhe errichtet werden.*

**Begründung:**

Die derzeitige Festsetzung mit einer sehr niedrigen Drempehhöhe von 1,20 m in Verbindung mit der begrenzten Dachgaubenbreite lässt wenig Spielraum um bei einer Satteldachbauweise das Maß der baulichen Nutzung umzusetzen und im Rahmen einer 2-geschoßigen Bauweise die erforderliche Wohnraumfläche zu erreichen.

Diese eng gefassten Festsetzungen haben dazu geführt, dass bei den bisher errichteten Wohngebäuden vielfach Ausnahmegenehmigungen beantragt wurden.

Die neu gefassten Festsetzungen ermöglichen den notwendigen Planungsspielraum für den Ausbau der gewünschten Wohnraumflächen.

**Teil B, Punkt 7 ohne Änderung**

**Änderung Teil B, Punkt 8: Einfriedungen**

Die Festsetzung bezüglich straßenseitiger Einfriedung entfällt und wird wie folgt ersetzt:

*Als Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Kunststoffzäune, Maschendrahtzäune, Beton-, Naturstein- und verputzte Mauern, Betonmauern in Natursteinoptik sowie Hecken aus standortgerechten Gehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig.*

*Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vorgenannte Einfriedungen und Mauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig.*

**Begründung:**

Diese Festsetzungen dienen der offenen Gestaltung des Straßenraumes. Weiterhin handelt es sich bei Einfriedungen um prägende Elemente für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch entsprechende Festsetzungen kann hier positiv Einfluss genommen werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind punktuell auch Abgrabungen, Böschungen und Mauern erforderlich. Mit den Festsetzungen muss eine Abwägung zwischen der möglichen technischen Umsetzung sowie der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgen.

Die gewählten Festsetzungen schränken die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht ein und lassen Raum für eine individuelle Gestaltung der Einfriedungen.

**Teil B, Punkt 9 ohne Änderung**

**Änderung Teil B, Punkte 10-12: Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen**

Die vorgenannten Punkte entfallen und werden durch folgende Textfestsetzung ersetzt:

*Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauern oder als verputzte Mauern in Natursteinoptik zulässig.*

*Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.*

*Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 und 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren topographischen Besonderheiten in der starken Hanglage sind Ausnahmen zulässig.*

**Begründung:**

Die weiteren Festsetzungen der o.g. Punkte werden im Wesentlichen übernommen. Bei den hier vorherrschenden topographischen Besonderheiten ergibt sich punktuell die Notwendigkeit von Stützmauern und Böschungen um auf den Baugrundstücken auch eine notwendige Freiraumnutzung zu ermöglichen. Ferner soll mit den gestalterischen Festsetzungen die gewünschte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die Festsetzung der Fassadenhöhe von 5,50 m im Bereich der nördlichen Ausgleichsflächen ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Topographie und die starke Hanglage nicht, bzw. nur schwierig umsetzbar.

Die neu definierten Festsetzungen im Teil A bezüglich der Höhenlage der Gebäude regeln die gewünschte Höhenentwicklung im Plangebiet in ausreichendem Maße, von daher kann der bestehende Punkt 11 entfallen.



### 5.3 Teile C, D und E

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu:

Punkt C – Pflanzbindungen, Pflanzpflichten

Punkt D – Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und

Teil E – Hinweise

**bleiben unverändert bestehen.**

## 6.0 **Bebauung und Baugestaltung / Textfestsetzungen** **Nutzungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 (1) BauGB**

### A: Art und Maß der baulichen Nutzung

**Art der baulichen Nutzung** BauNVO §§ 1-11

**WA**

allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** § 16 BauNVO

Grundflächen- zahl	Geschossfl.- zahl	Zahl der Vollgesch.
0.4	0.8	II

#### **Bauweise**

§9 (1) 2 BauGB, §22 (2) BauNVO

#### **offene Bauweise**

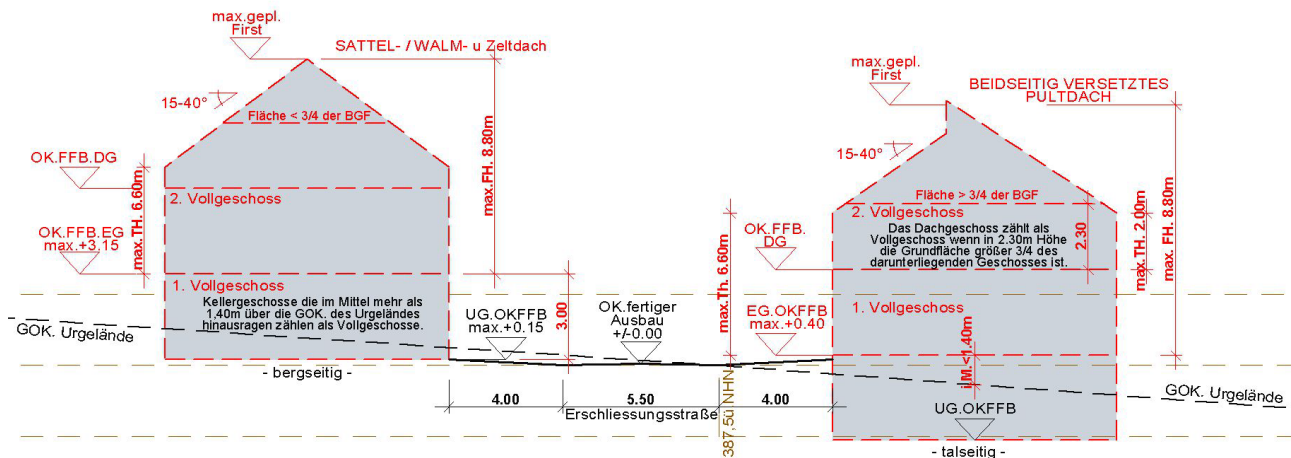
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig  
mit einer max. Gesamtlänge von 30,00 m

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach §4 (3) 2-5 sowie §14 (1) BauNVO sind unzulässig
2. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Garagen:  
Kellergaragen sind zulässig sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.  
Talseits dürfen Garagen zur Einfahrtsseite nur 1-geschossig sein. Bergseits generell nur 1-geschossig. Die Traufhöhe bzw. Flachdachhöhe auf der Einfahrtsseite darf max. 3,10 m betragen. Garagen können mit Pultdach von 10-15° errichtet werden.  
Garagen mit Sattel- oder Walmdach können mit 15-25° Dachneigung errichtet werden oder mit begrüntem Flachdach. Wenn auf dem Garagen-Flachdach eine PV-Anlage errichtet wird, kann die Begrünung entfallen.
4. Höhenlage der Gebäude / lt. Nutzungsschablone  
Die max. Traufhöhe (TH), gemessen von OKFFB des Wohngeschosses EG bis Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht und Oberkante Dachhaut darf 6,60m nicht überschreiten.  
Die Höhenlage FFB des Wohngeschosses EG ist talseitig mit max. 0,40 m und bergseitig mit max. 3,15 m über OK fertiger Planstraßendecke festgesetzt, vorausgesetzt die festgesetzte Bauweise mit 2 Vollgeschossen wird nachgewiesen.



Die max. Firsthöhe (FH) wird mit 8,80 m über OK FFB des Wohngeschosses EG festgesetzt.

### Systemschnitte:



Bezugspunkt der Höhenangaben ist die Gebäudemitte der Straßenfassade.

Zur Bestimmung des Bezugspunktes ist mit dem Bauantrag ein auf NHN-Höhe bezogenes Höhennivellement vorzulegen.

### **B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO**

1. Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar
2. Dachform: zulässig sind Dächer in Form von: Sattel- / Walmdächer, Zeltdächer und beidseitig versetzte Pultdächer. Einseitige Pultdächer auf Wohngebäuden sind nicht zulässig.
3. Zulässig sind geneigte Dächer mit 10-40° Dachneigung, unter Einhaltung der max. 2-geschossigen Bauweise und der max. Firsthöhe von 8,80 m (siehe Systemschnitte).  
Hinweis:  
Sowohl das Keller- als auch das Dachgeschoss können lt. §2 der LBauO bei den hier festgelegten Maßen als Vollgeschoß gewertet werden und sind bei der Anzahl der Vollgeschoße dann entsprechend mit zu berücksichtigen.  
Die Drenpel sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. (Sie werden von OK Decke bis Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut gemessen)
4. Dachgauben sind nur als Einzelgaube bis max. 4,00 m Einzelbreite zulässig. Generell darf die Addition der Gauben nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen.

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Schleppdachgaubendächer mit einer Minstdachneigung von 10° und eine maximalen Dachneigung von 40°, wie die Hauptdächer (siehe Systemschnitt). Ferner sind auch Zwerchgiebel – ebenfalls bis max. 4,00 m Breite – zulässig. (Dachneigung wie in Pkt. 3)

Die neu gefassten Festsetzungen zur Drenpelhöhe von 1,20 m auf 2,00 m ist unabhängig von der vorstehenden Festsetzung bezüglich der Dachgauben und Zwerchgiebel. Sowohl Dachgauben als auch Zwerchgiebel können innerhalb der maximalen Drenpelhöhe errichtet werden.

5. Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtönen anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.



6. Als Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Kunststoffzäune, Maschendrahtzäune, Beton-, Naturstein- und verputzte Mauern, Betonmauern in Natursteinoptik sowie Hecken aus standortgerechten Gehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig.  
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vorgenannte Einfriedungen und Mauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
7. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden
8. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauern oder als verputzte Mauern in Natursteinoptik zulässig.  
Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.  
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 und 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren topographischen Besonderheiten in der starken Hanglage sind Ausnahmen zulässig.

### **C: Pflanzbindungen – Pflanzpflichten gem. §9 (1) 25 BauGB**

1. Für die dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume (mittel- bis großkronig):

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- hochstämmige Obstbäume

Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Mindestanforderungen:

- Laubbaum, Heister: 2xv. 200 – 250 cm Höhe
- Obstbaum, Hochstamm: 180 cm Stammhöhe
- Sträucher: 2xv. 60-100 cm Höhe

2. Pro angefangene 150,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obst-Hochstamm zu pflanzen.

Pro 150,00 m<sup>2</sup> versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obst-Hochstamm zu pflanzen der innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen oder als verkehrsberuhigende Maßnahmen anzupflanzen ist.

Als Arten eignen sich:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)



- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- hochstämmige Obstbäume

Mindestanforderungen:

- Laubbaum, Heister: 2xv. 200 – 250 cm Höhe
- Obstbaum, Hochstamm: 180 cm Stammhöhe

3. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrün ist nur als Solitärgehölz zulässig. Hecken und flächige Bepflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
4. Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsflächen sind mit höheren (0,50 m und mehr) Gehölzen zu überstellen. Neben der Verwendung einheimischer Straucharten (vgl. C1) sind auch Ziersträucher oder -bäume zulässig.

**D: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG und § 9 (1) 20 BauGB**

1. Parkflächen, Hofflächen, Zufahrten und öffentliche Fußwege sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.
2. Alle Möglichkeiten zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind auszuschöpfen. Die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.
3. Die mit F1 gekennzeichneten Flächen sind mit Obstbaum-Hochstämmen im 10 x 10 m Verband zu überstellen. Auf den betroffenen Teilen der Flurstücke Nr. 130 und 129 sind die Bäume in 2-er Reihen versetzt mit einem Abstand von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind nachfolgend extensiv zu bewirtschaften (max. 2-malige Mahd im Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni. Abfuhr des Mähgutes, kein Dünger- oder Pestizideinsatz).
4. Die mit F2 gekennzeichneten Flächen sind extensiv als Wiesen zu bewirtschaften (max. 2-malige Mahd im Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni. Abfuhr des Mähgutes, kein Dünger- oder Pestizideinsatz).

**E: Hinweise**

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
2. Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Festsetzungen) sollte spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Baukörpers durchgeführt werden. Die straßenbegleitende Bepflanzung sollte spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Straße durchgeführt werden.
3. Oberboden, der bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
4. Die im Plan dargestellten Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllung der Hausvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
5. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tag der Entsorgung an die Projektstraße abzustellen.



6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind allen Baugrundstücken zugeordnet.

#### **F: Hinweis zur 1. Planänderung**

Die im Bebauungsplan dargestellten „Pflanzbindungen und Pflanzpflichten“ sowie „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich parallel zur weiteren Bebauung umzusetzen.

Nach Inkrafttreten der 1. Änderungssatzung sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

### **7.0 Abwägung gem. §1 Abs.7 BauGB**

#### **7.1 Naturschutz**

Die rechtlichen Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach der derzeit gegebenen Gesetzeslage behandelt. Weitere darüber hinausgehende Belange sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### **7.2 Altlasten**

Vorkommen von Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **7.3 Sonstige Planungen / Nutzungen**

Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten liegen hier nicht vor.

Die erforderliche Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektro) ist vorhanden und entspricht den geltenden Fachregeln.

#### **7.4 Denkmäler**

Im vorhandenen Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt.

### **8.0 Beschreibung und Bewertung planungsrelevanter örtlicher Umweltbelange**

#### **8.1 Mensch/Gesundheit, Bevölkerung**

Das vorhandene Plangebiet erstreckt sich vom südwestlichem bis nordwestlichem Ortsrand. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Das Plangebiet grenzt im Süd-Südosten an die bebaute Ortslage.

Das Baugebiet ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern, in Einzelfällen mit Einliegerwohnung, bebaut. Es stellt von seiner Infrastruktur einen in sich geschlossenen Siedlungsraum unmittelbar an der bebauten Ortslage dar.

Aufgrund der vorgenannten Lage und der Verkehrsstrukturen ist die Verkehrsbelastung ein reiner Anliegerverkehr. Die Lärm- und Immissionsbelastungen sind hier auch alltagsbezogen nicht übermäßig hoch. Sonstige Gewerbeimmissionen liegen nicht vor.

Durch die 1. Änderungsplanung entstehen keine höheren Immissions- bzw. Lärmbelastungen.

#### **8.2 Sonstige Schutzgüter**

Es handelt sich hier um ein Plangebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan welches punktuell, zu ca. 30% bebaut ist. Daher sind derzeit auch keine Vegetationsstrukturen und auch keine Lebensräume von verbreiteten Tierarten oder ungestörte Bodenverhältnisse mehr vorhanden.

Vormals war das Gebiet durch Intensivweiden, Ackerflächen, Wirtschaftwege und Verdichtungen bereits anthropogen stark überprägt.

- im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer



- aus bioklimatischer Sicht ist aufgrund der thermischen und lufthygienischen Belastungen die Schutzbedürftigkeit des Klimas nach wie vor sehr hoch

Aufgrund der Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der hier getroffenen neuen städtebaulichen Festsetzungen sind durch die Änderungen weitere Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes nicht betroffen.

## **9.0            *Auswirkungen auf Natur und Landschaft***

Aufgrund der Zuordnung der Planung als vereinfachtes Verfahren gem. §13a BauGB führt die 1. Änderungsplanung des Bebauungsplanes per Gesetz nicht zu einer ökologischen Ausgleichspflicht.

Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgende Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB aus naturschutzfachlicher- und artenschutzrechtlicher Sicht bewertet:

- es entstehen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen, demzufolge auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt  
Begründung: das Maß der baulichen Nutzung und der Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unverändert bestehen, so dass auch für den Bebauungsplanänderungsbereich B die zu überbauenden und zu versiegelnden Grundstücksflächen mit max. 0,4 weiterhin Gültigkeit hat.

Das Plangebiet ist größtenteils durch die bereits errichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung und durch die angrenzende Ortsrandbebauung geprägt. Die geplante und zulässige 2-geschoßige Bebauung bleibt unverändert bestehen und trägt dem Bestand Rechnung.

Die nur gering veränderte Gebäudehöhe hat keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Naturschutzfachliche- bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

**Für die Ortsgemeinde  
Berglicht, im August 2022**

**Der Ortsbürgermeister**

**Planung:  
Architektur- und Ingenieurbüro  
S I M O N   GbR  
Wittlich, im August 2022**



Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage : September 2021

Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15 Oktober 2002)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-  
beschlusses (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat Berglicht hat am 13.01.2022  
gem. § 2 (1) BauGB die I. Änderung  
dieses Bebauungsplanes im beschleunigten  
Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 22.04.2022  
ortsüblich bekanntgemacht.



Berglicht, den 26.04.2022  
Gemeindeverwaltung

Öffentlichkeitsunterrichtung (§ 13a (3) Nr.2 BauGB)  
Der Gemeinderat hat am 13.01.2022 beschlossen,  
die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele  
und Zwecke sowie die wesentlichen Aus-  
wirkungen der Planung zu unterrichten, wobei  
Gelegenheit gegeben wird, sich hierzu zu äußern.  
Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes  
in der Zeit vom

02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022

öffentlich ausgelegen.

Diese wurde am 22.04.2022  
ortsüblich bekanntgemacht.



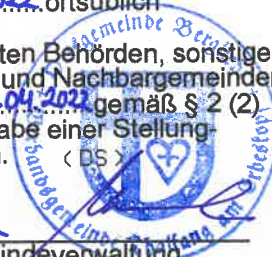
Berglicht, den 26.04.2022  
Gemeindeverwaltung

Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13  
(2) Nr. 2 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 3 (2)  
BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 3  
sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 4 (2) BauGB)

Der Gemeinderat hat am 13.01.2022 beschlossen,  
den Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans  
mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich  
auszulegen. Die I. Änderung und die Begründung  
haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 02.05.2022 bis einschl. 03.06.2022 ausgelegen.  
Diese wurde am 22.04.2022 ortsüblich  
bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen  
Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
sind mit Schreiben vom 22.04.2022 gemäß § 2 (2)  
und § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellung-  
nahme aufgefordert worden.



Berglicht, den 02.05.2022  
Gemeindeverwaltung

Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der  
öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2),  
§ 1 (7) und § 1a (2) Satz 3 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 11.08.2022 die frist-  
gerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß  
§ 2 (2), § 3 (2), § 4 (2) BauGB geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



Berglicht, den 16.08.2022  
Gemeindeverwaltung

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO  
und § 10 BauGB durch den Gemeinderat  
am 11.08.22 als Satzung beschlossen worden.

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeich-  
nerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit  
dem Willen des Gemeinderates, sowie die Ein-  
haltung des gesetzlich vorgeschriebenen Ver-  
fahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
werden beurkundet.



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 11.08.22 als Satzung beschlossen worden.



Berglicht, den 16.08.2022

Gemeindeverwaltung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.



Berglicht, den 16.08.2022

Gemeindeverwaltung

Anordnung der Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.



Berglicht, den 16.08.2022

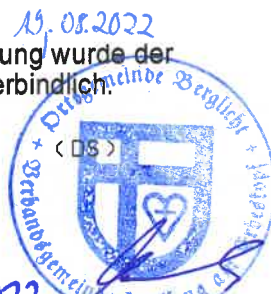
Gemeindeverwaltung

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach  
~~Mit dieser Bekanntmachung wurde der~~  
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

am 22.08.2022



Berglicht, den 22.08.2022

Gemeindeverwaltung

## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Berglicht Teilgebiet: "Auf der Karsonick" I. Änderung gem. Verfahren § 13a

Bearbeitung :

**ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO**

**Simon**

Werner und René Simon GbR  
Architekten Dipl. Ing. (FH)

www.architekturbuero-simon.de \* info@architekturbuero-simon.de

Jugendheimstraße 8  
Tel. (0 65 31) 9 73 13 60

54470 Bernkastel-Kues  
Fax. (0 65 31) 9 73 42 49

## Fassung gemäß Satzungsbeschluss August 2022