

# Bebauungsplan ‚Litzpetchen‘ der Ortsgemeinde Wagenhausen



BEBAUUNGSPLAN ‚LITZPETCHEN‘ IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

**Bebauungsplan ‚Litzpetchen‘ in der Fassung der 1. Änderung**

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>

---

**1 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

Die Ortsgemeinde Wagenhausen plant eine 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Litzpetchen‘. Es ist vorgesehen, Nebenanlagen in beschränktem Umfang auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Durch die beabsichtigte Planänderung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter diesen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

BEBAUUNGSPLAN ‚LITZPETCHEN‘ IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der folgende Ausschnitt zeigt den Ursprungsbebauungsplan:



## **2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **2.1 Darstellung der Inhalte der 1. Änderung**

Ziffer 1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO):

~~Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.~~

Die ursprüngliche Festsetzung wird gestrichen und wie folgt ersetzt:

**„Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**

**Die Größe der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche darf in der Summe max. 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen.“**

Nebenanlagen sollen entgegen dem Ursprungsplan nunmehr auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da die Praxis zeigt, dass Gartenhäuser in der Regel im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Bebauungsplan in Kombination mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen dazu bei, dass die Versiegelung aber insgesamt begrenzt wird.

Eine Nebenanlage muss lediglich der Hauptanlage (z.B. Wohnhaus) dienen und diesem untergeordnet sein. Um zu verhindern, dass Nebenanlagen z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen usw. in größerem Umfang entstehen wird daher die Größe der Nebenanlagen beschränkt. Die Grundfläche von Nebenanlagen wird auf insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt.

**Die sonstigen Plandarstellungen und Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Litzpetchen“ gelten weiterhin.**

Wagenhausen, den 30.05.2022

Heinz-Werner Hendges  
*Ortsbürgermeister*

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Zif. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Zif. 1 BauGB)**

##### **Zahl der Vollgeschosse**

In dem Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze – bestehend aus dem Erdgeschoss (EG) und dem Dachgeschoss (DG) festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Kellergeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO handelt (§ 18 BauNVO).

#### **1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Zif. 2 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### **1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Größe der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche darf in der Summe max. 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen.

#### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Zif. 2 BauGB)**

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtungen) sind in der durch das (↔) Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.

#### **1.6 Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1 Zif. 4 BauGB)**

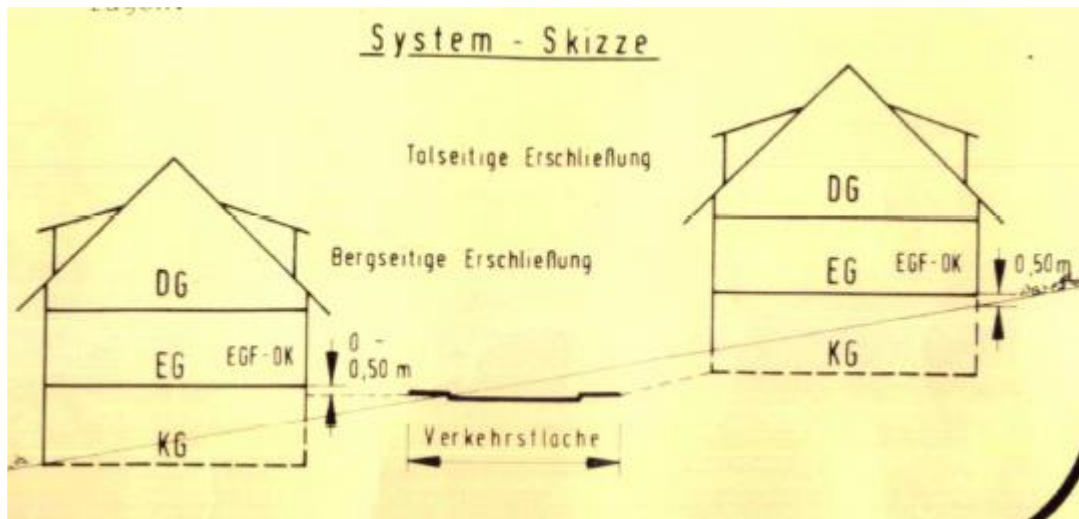
Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Bauwischflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

#### **1.7 Höhenlage der Baukörper**

Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EGF-OK) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit 0 - 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen.



## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben zu vermeiden.

### 2.2 **Dachgestaltung**

#### 2.2.1 **Dachform**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

#### 2.2.2 **Dachneigung und -gestaltung**

Die Dachneigung ist von 20 – 45° gestattet.

Liegt die Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen. Drempe (Kniestock) von ma. 0,70 m sind erlaubt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.

Die Traufe ist durchzuziehen.

#### 2.2.3 **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

BEBAUUNGSPLAN ‚LITZPETCHEN‘ IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

**2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig.

Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwendet werden.

**3. Gründordnerische Festsetzungen**

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan sind Pflanzungen vorzunehmen. Hierbei sollen überwiegend regionaltypische Laubgehölze verwendet werden.

Nutzungsschablone:

Nutzungsschablone	
Baugebiet <b>MD</b>	Zahl der Vollgeschosse $TT = (EG + DG) + KG$
Grundflächenzahl <b>0,4</b>	Geschossflächenzahl <b>0,8</b>
Bauweise 	Dachform <b>geneigte Dächer</b>

## **B. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**

---

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/ Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich  
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

### Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

### Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.



BEBAUUNGSPLAN ‚LITZPETCHEN‘ IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Planänderungen ergeben sich nicht.
12. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
13. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.  
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).