

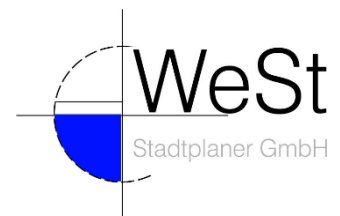
# 2021

## Ortsgemeinde Weiler 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚In Backesgarten‘

Textfestsetzungen

Satzung

Oktober 2021





---

## 1 TEXTFESTSETZUNGEN

---

Die ergänzenden bzw. geänderten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze:**

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagen sind mit einem davor liegenden Stauraum von mindestens 5,0 m zu errichten.

### **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

### **Kompensationsmaßnahmen (M)**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

#### **Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gemäß Plandarstellung (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen) sind im Randbereich des Plangebietes (siehe Planeinschrieb **M1**) Strauchpflanzungen mit einer Breite von 3,0 m (Strauchpflanzung 3-reihig) (in Teilen 1,5 m (Strauchpflanzung 2-reihig) anzulegen.

Ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen. Dabei ist das Nachbarschaftsrecht von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband“ ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkeliges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt. Die Höhe der Hecken sollte zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m variieren.

#### **Kompensationsmaßnahme (M2)**

Zur vollständigen Kompensation sind weitere Maßnahmen vorzusehen. Hierzu sind im Bereich der privaten Grünfläche folgende Gesamtmaßnahmen umzusetzen:

##### **Anlage einer Streu- und Wildobstfläche.**

- Die Erhöhung der Artenvielfalt der Wiesenpflanzen ist mittels Aushagerung durch extensive Nutzung, Düngeverbot zu erreichen und nachfolgend extensiv zu nutzen.
- Auf der Teilfläche sind (mit Bodenverbesserung in den Baumlöchern) 22 Stk. hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten oder Wildobst (Hochstamm. 2xv, o.B. 12-14 cm)) im 12 x 12 m Verband anzupflanzen.
- Die Flächen sind mit Wildschutzzaun einzuzäunen oder die Bäume mit Stammhosen / Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen.



### **Zeitliche Umsetzung**

Sämtliche landespflegerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung in Angriff zu nehmen.

---

**Die Textfestsetzungen des Stammplanes gelten unverändert und sind nachfolgend abgedruckt.**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Dorfgebiet:**

Zulässig sind alle Nutzungen entsprechend § 5 BauNVO, jedoch ohne erwerbswirtschaftliche Tierhaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

##### **Mass der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl: höchstens 0,4  
soweit sich durch die Baugrenzen keine Einschränkung ergibt.

Geschoßflächenzahl: höchstens 0,8  
soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

##### **Zahl der Vollgeschosse: zwei (II)**

dabei dürfen nachfolgende Bauhöhen nicht überschritten werden.

Bauhöhen:

Traufhöhe:

Die höchstzulässige Bauhöhe an den Traufseiten beträgt 6,50 m (s. Abbildung 1 und 2).

Die Traufhöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem Schnittpunkt der natürlichen Geländelinie und der Gebäudeaußenfläche sowie dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Gebäudeaußenfläche.

Bei fallendem Gelände ist das Mittelmaß der Traufseite maßgebend.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 13,00 m über der natürlichen Geländelinie (s. Abbildung 1 und 2).

Hinweis:

Das Plangebiet liegt in der Bauschutzzone 1 a des Flugplatzes Büchel und unterliegt der Bauhöhenbeschränkung nach LuftVG (s. Abb. 4).

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bauweise: offen



wobei neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden können. Die Länge der einzelnen Baukörper darf jedoch höchstens 50 m betragen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze:**

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außer in den nicht überbaubaren Flächen, die an die freie-Landschaft angrenzen.

Garagen sind mit einem davor liegenden Stauraum von mindestens 5,00 m zu errichten.

Gebäudestellung:

Die Gebäude sind parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze auszurichten. Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Verschiedenes

Abstützung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Baugrundstücken

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den anliegenden privaten Grundstücken die dazu erforderlichen Abstützungen zu dulden.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Dachform

Die Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden. Die Neigung ist zwischen 30° und 50° zu wählen. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Traufe ist davor durchzuführen (ausgenommen bei Zwerchgiebeln). Die Breite der Gaube sollte sich an der Größe der notwendigen Fenster orientieren und ein Einzelmaß von 2,00 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Gauben oder des Zwerchgiebels darf höchstens 1/2 der Trauflänge betragen. Von den Giebelseiten ist 1,50 m einzuhalten. Flachdächer sind nur über Garagen mit einem Stellplatz (18 m<sup>2</sup>) bzw. gleichgroßen Nebengebäuden zulässig (s. Abb. 3).

Dacheindeckung

Die Eindeckung ist mit Naturschiefer oder dauerhaft schieferfarbigem Material auszuführen.

Äussere Wandgestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind glänzende Metall- oder Kunststoffteile, großflächige Verkleidungselemente sowie grell-bunte Farben unzulässig.

Anzuwenden sind vorrangig natürliche Materialien wie z. B. Naturstein, Holz und mineralischer Putz.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Maßnahmen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag festgesetzt.



Der Planungsbeitrag des Büros Karst Ingenieure, Nörtershausen, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und als Anlage beigefügt. Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist das Merkblatt über "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen und Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO und § 17 (1) LBauO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für die Befestigung und Gestaltung der privaten Zuwege, Hofflächen und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

## **Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **Allgemeine Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB)**

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten, sind den Listen in der Begründung zu entnehmen; diese Artenliste werden hiermit zum Bestandteil der Textfestsetzungen erklärt. Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160/180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Ausführungsdetails und Pflegehinweise sind der Begründung zu entnehmen. Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Pestiziden und chemisch-synthetischen Düngern untersagt.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

Auf der mit dem Symbol T T T T T (**siehe externe Kompensationsmaßnahme zum Stammplan**) umgrenzten Fläche sind zwei möglichst hangparallele Obstbaumreihen anzupflanzen. Sowohl die Reihen als auch die Einzelbäume sollen einen Abstand von mindestens 12 m zueinander haben.

Insgesamt sind mindestens 25 Bäume zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Als Unternutzung ist die Wiese extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**

#### **Hausbäume**

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder regionstypischer Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen im Rahmen der Ordnungsbereiche können hierauf nicht angerechnet werden.



---

## 2 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

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. Anlage eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. 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).
7. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlich 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 öffentlich Widmung der Leitungstrassen.
8. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
9. 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.

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

10. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN-1054) zu beachten.
11. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
13. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
14. 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.
15. 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.  
Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren.  
Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.  
Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen durch Müllfahrzeuge sind auch die Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen - RaSt - zu beachten.
16. Abwasser  
Die abwassertechnische Erschließung für das Plangebiet ist seit längerem abgeschlossen. Technische Änderungsnotwendigkeiten ergeben sich durch diese 2. Änderung nicht.





Anzumerken bleibt, dass für die im Planentwurf dargestellte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche Verpflichtungen zur Zahlung von einmaligen Beiträgen entstehen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Weiler durch



Weiler, den 15.11.2021  
Ortsgemeinde Weiler  
gez.

(Otto Schneiders)  
Ortsbürgermeister





Anlagen:

FESTSETZUNGEN FÜR DIE HÖHEN UND GESTALTUNG

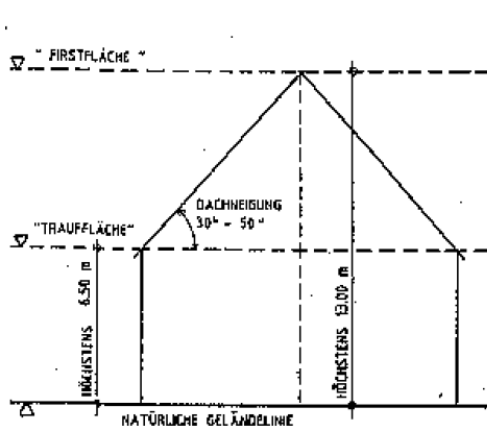


ABBILDUNG NR. 1

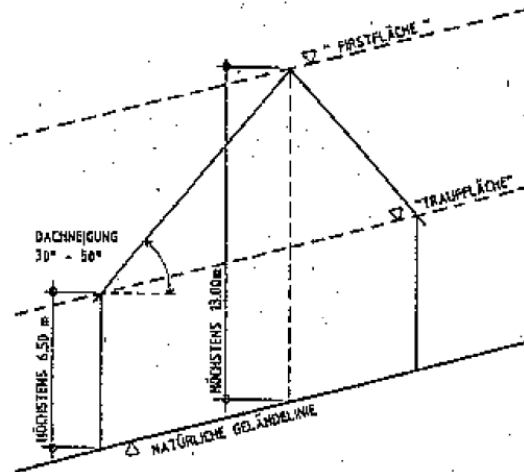


ABBILDUNG NR. 2

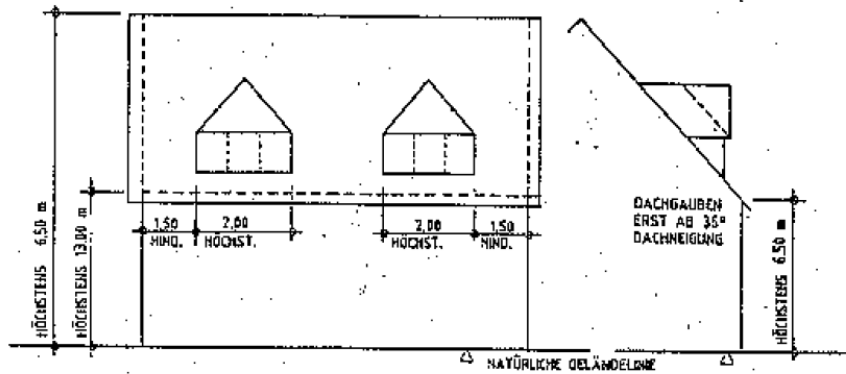


ABBILDUNG NR. 3



### BAUSCHUTZZONE DES FLUGPLATZES BÜCHEL

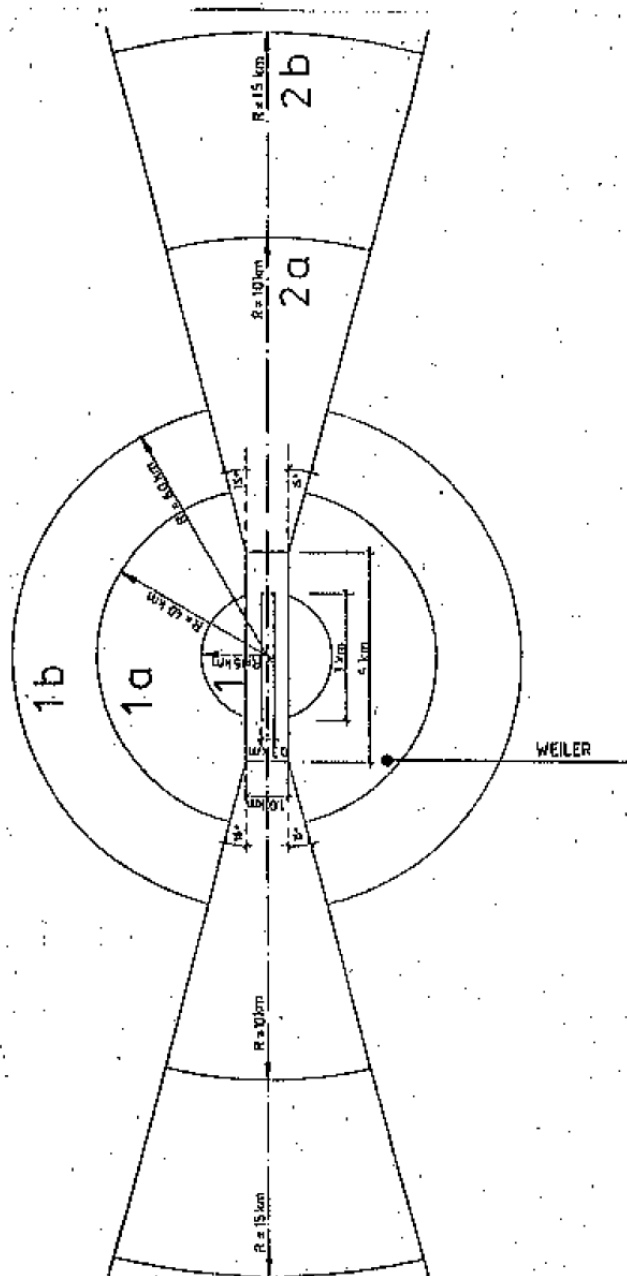


ABBILDUNG NR. 4