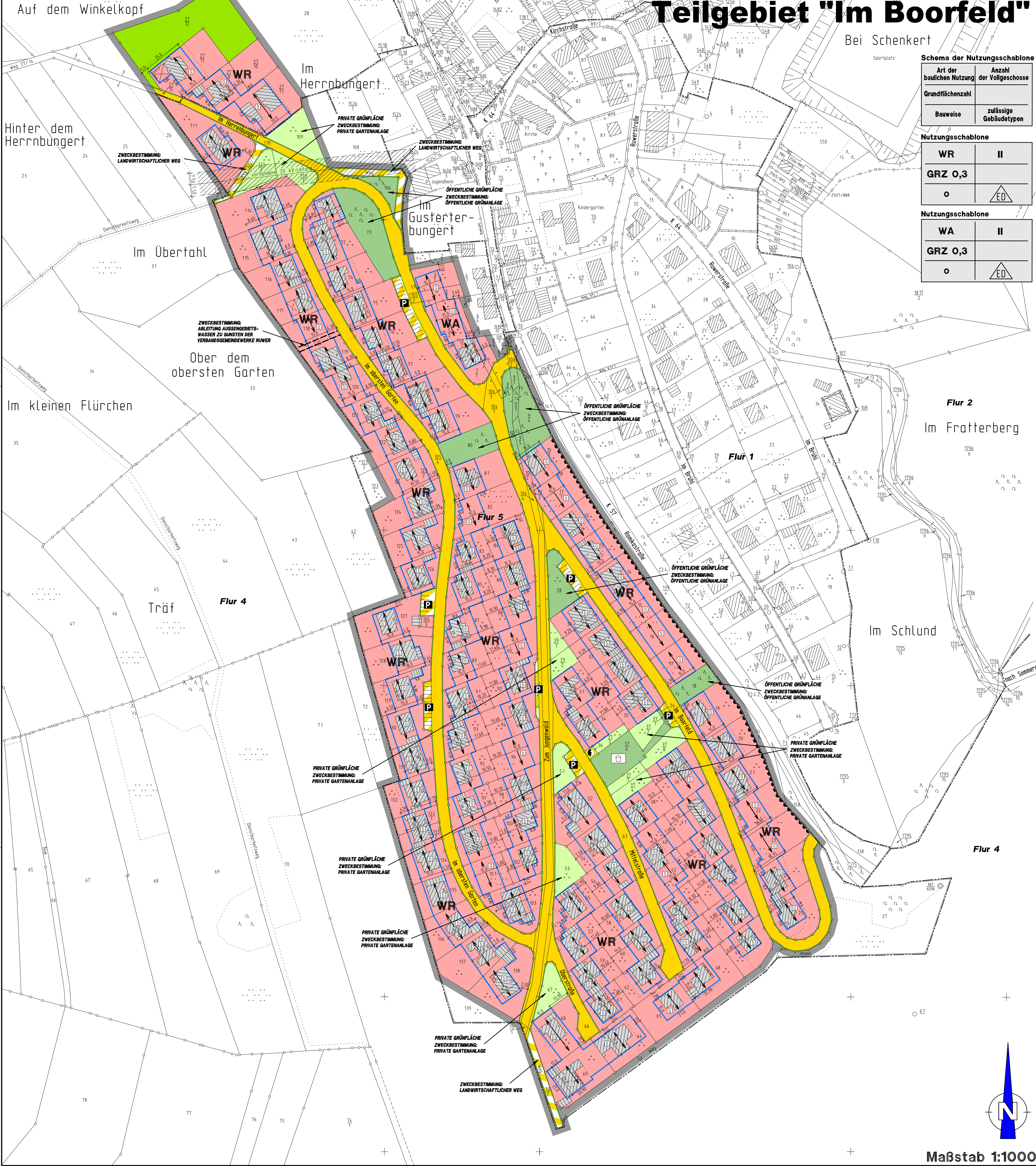


Teil A: Planzeichnung

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gutweiler Teilgebiet "Im Boorfeld"



Schema der Nutzungsschablone. Table with columns for 'Art der baulichen Nutzung', 'Anzahl der Vollgeschosse', 'Grundflächenzahl', 'Bauweise', and 'zulässige Gebäudetypen'. It defines zones WR (Reines Wohngebiet) and WA (Allgemeines Wohngebiet) with specific GRZ values and permitted building types like 'o' (open building) and 'ED' (detached house).

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB): WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet.
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB): z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB): Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze.

- Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB): Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze.
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB): Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität.
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB): Öffentliche Grünfläche, Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz.

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB): Flächen für die Landwirtschaft.
Sonstige Planzeichen: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Hauptfährstrichtung, Bestehende Gebäude.

- Nachrichtliche Übernahmen: Oberirdische 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen.

Maßstab 1:1000

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB in seiner aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bundesgesetzblattes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 466).
A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
In dem reinen Wohngebiet ist allgemein zulässig die Nutzung nach § 3 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.
B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche nach § 9 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Garagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von maximal 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2. Traufhöhe
2.1 Für die talseitig der erschließenden Straße gelegenen Baugrundstücke, die mit dem Kennbuchstaben „a“ in der Planzeichnung markiert sind, beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 4,00 m. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Geländes in Wandmitte zugrunde gelegt. Oberer Bezugspunkt ist der Scheitelpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.
2.2 Für die bergseitig der erschließenden Straße gelegenen Baugrundstücke, die mit dem Kennbuchstaben „b“ in der Planzeichnung markiert sind, beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 6,00 m. Als unterer Bezugspunkt wird der talseitige Scheitelpunkt der Gebäudeaußenwand mit der vor Baubeginn vorhandenen unveränderten Geländeoberfläche, gemessen in Wandmitte zugrunde gelegt. Oberer Bezugspunkt ist der Scheitelpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.
2.3 Zum späteren angelegten Gelände darf die maximal zulässige Traufhöhe keinesfalls ein Maß von 6,50 m überschreiten. Ansonsten ist das Gelände im jeweiligen Wandbereich entsprechend aufzufüllen oder eine eventuelle Abgrabung, die zu einer Überschreitung des vorgenannten Maßes führt, zu unterlassen.
C) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet, wobei die Länge dieser Hausformen 15,0 m nicht überschreiten darf.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergrenzte Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 BauGB dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.
D) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfährstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.
E) Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
1. Pro Wohnung sind Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Anteile von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carpors) nachgewiesen werden.
2. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 Meter zurückgesetzt werden.
F) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt drei pro Baugrundstück.
G) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Ruwer einzurichten.
H) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
1. Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke mit Gehölzen sind vorwiegend heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten zu verwenden. (Hinweise: Eine Liste besonders geeigneter Arten enthält Teil C: Hinweise und Empfänger).
2. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Für Heckpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBAuO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude
1.1 Vollflächige Wandverkleidungen aus glasierten Materialien sind unzulässig.
1.2 Holzblockhäuser in voll sichtbarer Naturstammweise sind nicht zulässig.
2. Dachform
Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
3. Dachneigung
Die Dachneigung von Hauptgebäuden muß mindestens 13 ° und darf höchstens 30° betragen. Ausgenommen sind die Dächer von Garagen und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO und die Dächer von Anbauten.
4. Dachdecksakura
Als Dachdeckung sind nicht glänzende Dachziegel und Dachplatten sowie Schiefer in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3008 (Chivert), RAL 3009 (Blaugrau), RAL 3011 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Landschaftsgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.
5. Dachaufbauten
Die Errichtung von Zwerkhäusern und Zwerchgiebeln ist zulässig, sofern diese 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und mindestens 1,25 m von den freistehenden Giebelenden entfernt sind.

- 5.2 Dachaufbauten sind nur zulässig als Satteldach-, Walmdach- und Schiepgiebeln, deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 4,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,25 m von den Giebelenden entfernt sind. Die Oberkante der Giebeln darf die Höhe der Hauptfläche nicht übersteigen.
5.3 Die Dachdeckung der Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser ist in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechend auszuführen.
6. Freistehende Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig.
7. Veränderungen der Geländeoberfläche / Böschungen
Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m + 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
III. Satzung gemäß § 19 Abs. 1 BauGB
Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

- 1. Nutzung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Hierfür erforderliche Leitungen dürfen gemäß den Bestimmungen der Trinkwasserschutzverordnung an keiner Stelle an das öffentliche Netz angeschlossen sein.
2. Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Für Pflanzungen besonders geeignete standortgerechte Arten sind u.a.:
Bäume 1. Ordnung: Traubeneiche (Quercus petraea), Feldulme (Ulmus minor), Vogeleiche (Quercus avilum), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior) u.a.
Bäume 2. Ordnung: Eberesche (Sorbus aucuparia), Birke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Schwarzerle (Ailus glutinosa), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.
Sträucher: Wildrosen (Rosa carina u.a.), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna u.a.), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Ohrweide (Salix aurita) u.a.
3. Schutz des Oberbodens: Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18115, Blatt 2, abzuschleiben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
4. Wasserdurchlässige Gestaltung von befestigten Flächen: Private Wege, Hofflächen und Stellplätze etc. von denen kein Schottereintrag zu erwarten ist, sollten mit offenporigen/durchlässigen Belägen befestigt werden, um eine Verankerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.
5. Gewinnung von Erdwärme: Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen entsprechend der Sondertiefe im Bereich der Deckenschichten entsprechend aufzufüllen oder eine eventuelle Abgrabung, die zu einer Überschreitung des vorgenannten Maßes führt, zu unterlassen.
Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerfähigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckenschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Bauwerksgründungen: Bei den Bauwerksgründungen wird auf die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1045 hingewiesen.
7. Regelschnitte für die Ermittlung der Traufhöhe: Zu Ziffer I. B) 2.1 Baugrundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“ (Beispiel) und Zu Ziffer I. B) 2.2 Baugrundstücke mit dem Kennbuchstaben „b“ (Beispiel). Schaubild zur Verdeutlichung der Wandmitte (Ansch./ Draufsicht (Beispiel)).

Auszug aus der topographischen Karte Maßstab 1:25000



Administrative section containing:
- Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan (Legal basis)
- Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke (Map representation)
- Der Gemeinderat Gutweiler hat am 29.01.1999... (Council decision)
- Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB... (Public participation)
- Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange... (Public authorities)
- Dieser Entwurf des Bebauungsplanes... (Planning process)
- Der Gemeinderat hat die in Folge der öffentlichen Auslegung... (Council decision)
- Der Gemeinderat Gutweiler hat am 12.12.2002... (Council decision)
- AUSFERTIGUNG (Finalization)
- Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe... (Publication)
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan... (Municipal council decision)
- In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses... (Official notice)
- Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gutweiler Teilgebiet "Im Boorfeld"
- Plan-Nr.: 0011, Projekt-Nr.: 9635, Maßstab: 1:1000, 12.12.2002
- Bearbeiter: Dipl.-Ing. T. Lang, Dipl.-Geogr. P. Gröben
- KKS (Kommunales Katasteramt) logo and contact info.