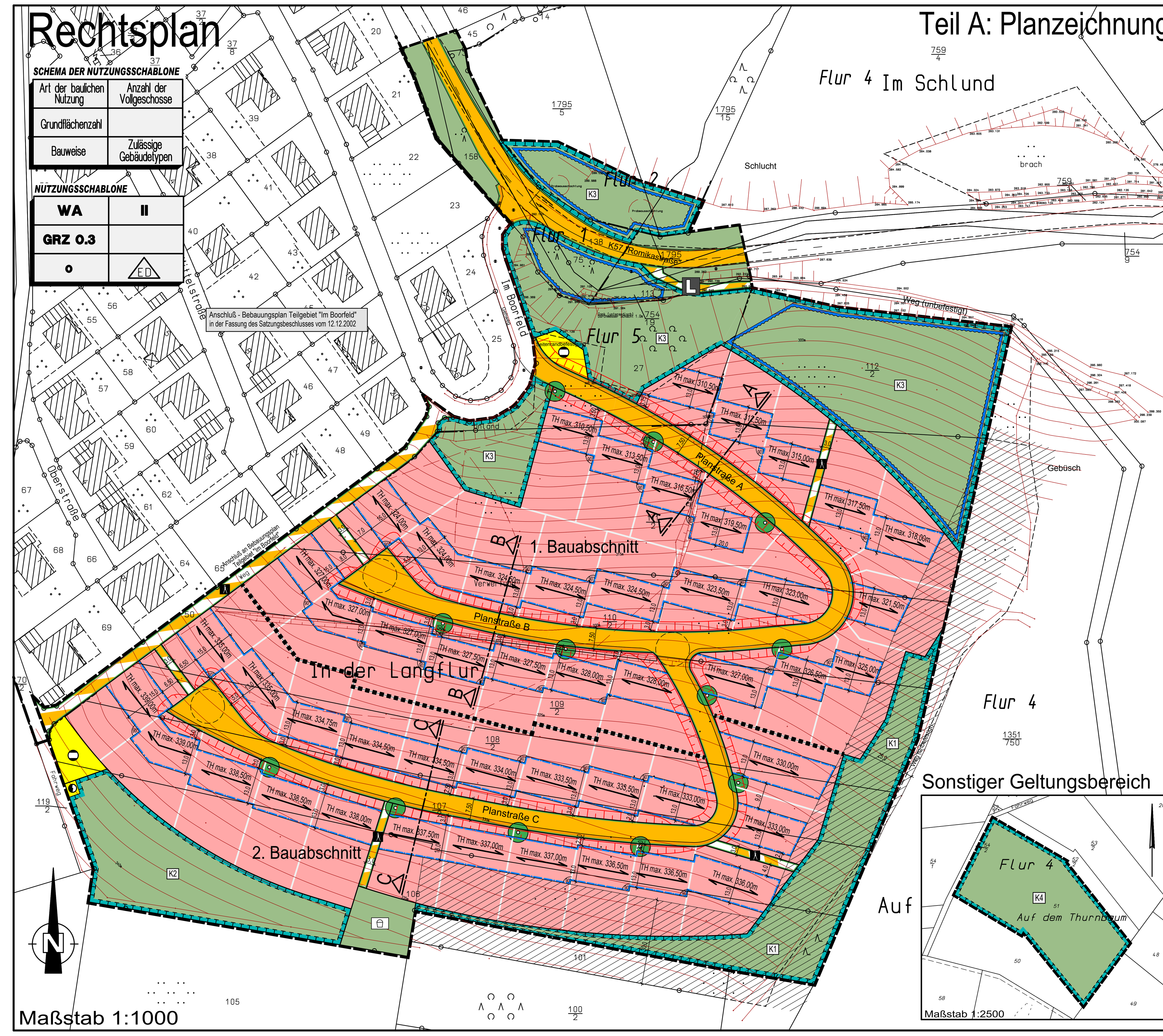
# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gutweiler, Teilgebiet "In der Langflur"

## Gestaltungsplan (nicht rechtsverbindlich)

## Rechtsplan

## Teil A: Planzeichnung




## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

- WA – Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

- z.B. GRZ 0,3 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. TH max. 324,50m – Traufhöhe als Höchstmaß in Metern (gemessen über NN)

**Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

- o – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- L – Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Gas

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 u. 25a,b BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- z.B. K1 – Zuordnung von textlichen Festsetzungen bzgl. Kompensationsmaßnahmen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Planzeichen für Hinweise und Darstellungen**

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Gelände- und Höhenaufmaß
- Hauptfirstrichtung
- Schutzstreifen zum Wald
- Straßenböschung (geplant)
- Abgrenzung von Bauabschnitten

## Verfahrensvermerke

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466/479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 357).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl. S. 57).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865).
8. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S.11), zuletzt geändert am 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53).

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 21.04.2006) überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Trier, den
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Der Ortsgemeinderat Gutweiler hat am 19.05.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.04.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs.1 BauGB im Zeitraum von 21.04.2006 bis 22.05.2006 frühzeitig über die Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 14.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt.
Ihnen wurde mit Schreiben vom 18.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 22.05.2006 gegeben.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 06.06.2006 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.07.2006 bis 07.08.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.06.2006 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 05.10.2006 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Gutweiler hat am 05.10.2006 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

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

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß vom 05.10.2006 des Bebauungsplanes nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am .................... gem. § 10 Abs. 3 BauGB örtsüblich bekanntgemacht.

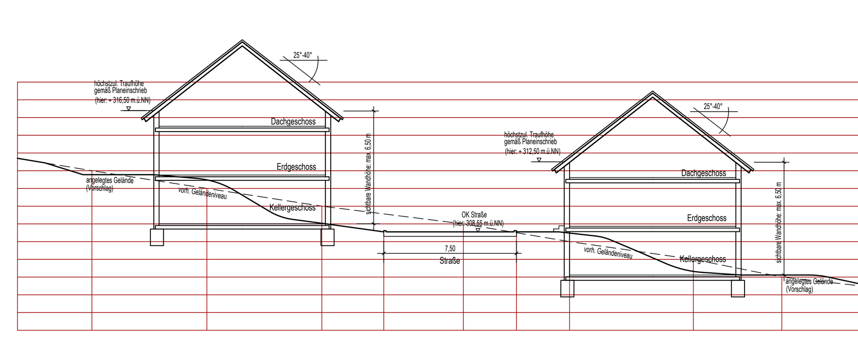
Mit dieser Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

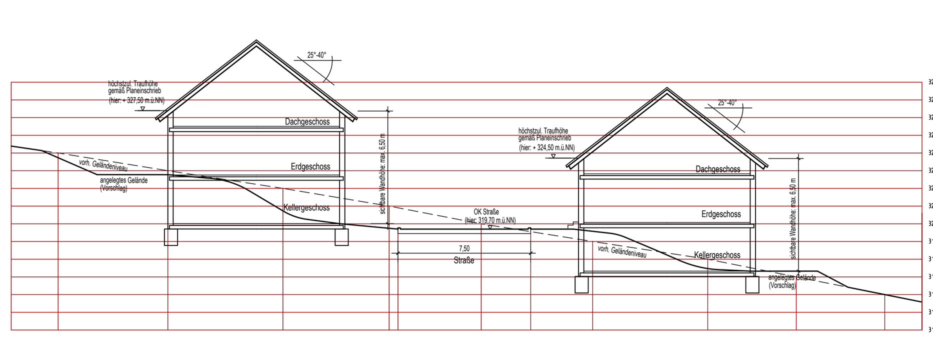
In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gem. § 215 Abs.2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden.

Gutweiler, den
Der Ortsbürgermeister

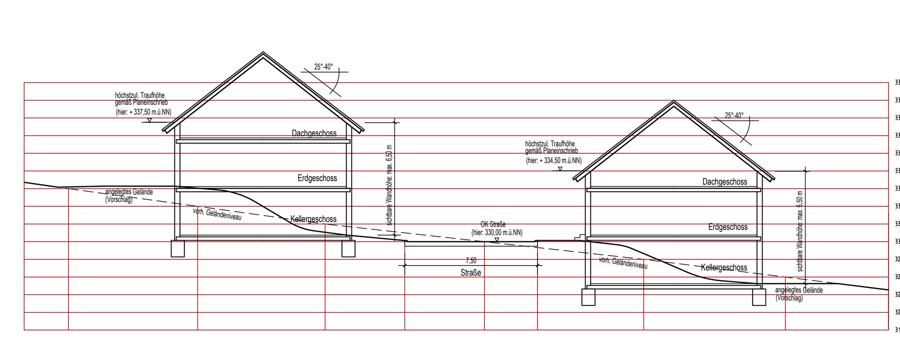
## Schnitte




Schnitt A - A Planstraße A Maßstab 1:250




Schnitt B - B Planstraße B Maßstab 1:250




Schnitt C - C Planstraße C Maßstab 1:250

## Teil B: Textliche Festsetzungen

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

**A) Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die nachfolgend aufgelisteten Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 – 3 BauNVO:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise zugelassen werden können die nachfolgend aufgelistete Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 BauNVO:
   - Anlagen für sportliche Zwecke,
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen.
3. Nicht zulässig sind die nachfolgend aufgelisteten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn 4 und 5 BauNVO:
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

**B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**
   (§§ 17, 19 BauNVO)

   (Siehe Nutzungsschablone)

2. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
   (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

   Die aus der festgesetzten GRZ von 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. **Höhe baulicher Anlagen**

3.1 Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Die in der Planurkunde als NN-Höhe festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

3.2 Maximal sichtbare Wandhöhe

Zusätzlich zu den Regelungen unter 3.1 darf die sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand / Dachhaut ein Maß von maximal 6,50 m an keiner Stelle der Wand überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet.

Eine Überschreitung der in Satz 1 festgesetzten maximal sichtbaren Wandhöhe kann ausschließlich für erforderliche Hauszuwegungen und Garagenzufahrten zugelassen werden, sofern deren Breite in der Summe ein Maß von 5,00 Metern nicht überschreitet. Die Überschreitung ist nur an einer Wand, insbesondere nicht über Eck etc. zulässig
(Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp)).

**C) Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind so zu errichten, daß eine klare Hauptfirstrichtung ausgebildet wird (Längenverhältnis Hauptfirst zu Nebenfirst mind. ≥ 60%). Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

**D) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**E) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

**F) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

1. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

   Die öffentlichen Fußwege, die Stellplätze und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

2. Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

   Je angefangene 250 m² nicht überbaubare private Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

3.1 Fläche K1: Entwicklung eines Waldmantels mit Laubgehölzen und Krautsaum

Auf der mit „K1" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Plandarstellung eine mehrreihige, mindestens 5 m breite Hecke anzulegen. Der Fichtenbestand am Südostrand des Geltungsbereichs ist dabei sukzessive über einen Zeitraum von 15 Jahren zu entfernen und durch Laubgehölze zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise" zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H.

Die übrigen Bereiche von Fläche K1 sind mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen und als extensiv gepflegter Krautsaum zu entwickeln, d.h. durch einschürige Mahd im August/September zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

3.2 Fläche K2: Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese

Die mit „K2" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen. Es sind mindestens 6 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität mind. 8/10) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. sie ist max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ kann die Fläche zwischen dem 1. Juni und dem 30. September eines Jahres beweidet werden, wobei die Viehbesatzdichte 1 RGV pro ha und Jahr nicht übersteigen darf. Bei Beweidung sind die Obstbäume vor Verbiss zu schützen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

3.3 Fläche K3: Entwicklung von extensiv gepflegtem Grünland und naturnah gestalteten Mulden für Retention und Versickerung von Niederschlagswasser

Die mit „K3" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Sie sind maximal zwei mal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Die Retentionsmulden sind als naturnah gestaltete und begrünte Erdmulden anzulegen. Mindestens 30 % der Muldenflächen sind mit Erlen- und Weidengruppen zu bepflanzen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten.

**G) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (externe Kompensationsmaßnahme)**

Fläche K4: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Obstbäumen

Auf der mit „K4" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die ackerbauliche Nutzung aufzugeben. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Sie ist maximal zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ kann die Fläche zwischen dem 1. Juni und 30. September beweidet werden, wobei eine Viehbesatzdichte von 1 RGV (raufutterfressende Großvieheinheit) / ha / Jahr nicht überschritten werden darf.
Auf der Fläche sind insgesamt 10 Obstbäume regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität mind. 8/10) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Beweidung sind die Bäume vor Verbiss zu schützen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig'.

**H) Zuordnungsfestsetzungen / Fristen**

1. Die Maßnahmen auf Fläche K1, K2 und K3 werden zu 72,6 % den Baugrundstücken und zu 27,4% den öffentlichen Verkehrsflächen und Versorgungsflächen zugeordnet
2. Die Umsetzung der Maßnahmen auf Fläche K1 und K2 hat innerhalb eines Jahres nach Baubeginn zu erfolgen.
3. Die Umsetzung der Maßnahmen auf Fläche K3 hat innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen.
4. Die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken haben in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 357) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**I) Gestaltung der Dächer**

1. Dachform / Dachneigung / Dachüberstand

1.1 Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich als Sattel-, Krüppelwalm-, höhenversetztes Sattel-/ Pultdach sowie Spitzdach (Zeltdach) zulässig.

1.2 Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter.

1.3 Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 40°.

1.4 Zulässiger Dachüberstand an Traufe und Ortgang: 15 - 40 cm

1.5 Ausgenommen von den Festsetzungen unter I 1.1 bis I 1.4 sind die Dächer von
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

Die Dächer von Garagen und Carports haben eine Mindestdachneigung von 10° aufzuweisen.

2. Dacheindeckung

2.1 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in einheitlicher, nicht glänzender (engobierter) Oberfläche mit dunkler Färbung entsprechend RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

2.2 Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer) sowie Eindeckungen aus bewittertem Zink.

2.3 Teile des Daches können in Glas ausgeführt werden, wobei die in Glas aufgelöste Fläche 1/3 der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf.

2.4 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ist zulässig

2.5 Die Dacheindeckung von Nebengebäuden ist analog der Dacheindeckung des Hauptgebäudes auszuführen.

3. Dachaufbauten

3.1 Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,50 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind.
Dachgauben an einem Gebäude sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.

3.2 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.

3.3 Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen zusammengenommen 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

**J) Veränderungen der Geländeoberfläche / Böschungen**

1. 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 anzulegen.

   Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

2. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

**K) ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

**L) Grundstückseinfriedungen**

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

## Teil C: Kennzeichnungen
(gemäß § 9 Abs.5 BauGB)

Aufgrund vorgefundener feuchter bzw. nasser Bereiche sind die Keller der Gebäude gegen nichtdrückendes Schicht- und Sickerwasser abzudichten bzw. in WU-Beton zu erstellen.

## Teil D: Hinweise und Empfehlungen

**1. Vorschläge für zu pflanzende Gehölzarten:**

Für alle Pflanzungen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Arten vorgeschlagen.

**BÄUME 1. ORDNUNG:**
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Traubeneiche (*Quercus petraea*)*
Winterlinde (Tilia cordata)

* Vorbeugemaßnahmen gegen Eichensplintkäfer erforderlich

**BÄUME 2. ORDNUNG:**
Birke (*Betula pendula*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
lokale Apfel- und Birnensorten

**STRÄUCHER:**
Hasel (*Corylus avellana*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Blüten-Hartriegel (Cornus mas),
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea),
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*).
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

**FEUCHTE STANDORTE (MULDEN):**
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)
Ohrweide (*Salix aurita*)

**Pflanzgrößen:**
Hochstamm, StU mind. 16/18
Heister, 2-3xv, mind. 200-250
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

**2. Grenzabstände für Pflanzen**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

**3. Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen das unbelastete Niederschlagswasser der Dachentwässerung zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser, welches nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist in den im öffentlichen Straßenraum verlaufenden Regenwasserkanal einzuleiten.

**4. Zu Ziffer F 1: Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen**

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten etc. geeignete Beläge sind beispielsweise offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

**5. Zu Ziffer I 1.1: Dachformen**

zulässige Dachformen: Satteldach, Krüppelwalmdach, höhenversetztes Sattel-/ Pultdach, Zeltdach

unzulässige Dachformen (Auszug)

(exemplarische Auflistung, nicht abschließend !)

**6. Schutz des Bodens**

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

**7. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

**8. Gebäudegründungen**

Aufgrund der Steilheit des Geländes kann es passieren, dass bei größeren Baugruben unterschiedliches Gründungsmaterial anstehen wird. Je weiter man in den Hang einschneidet, um so eher wird der unverwitterte Feld erreicht werden. Um bei Gründungen Setzungsunterschiede zu vermeiden, muss ein Planum mit einem einheitlich mächtigen Aufbau hergestellt werden. Das bedeutet, dass z.T. Feld abgespitzt wird bzw. dass mit Magerbeton unterfüttert werden muss. Der Fels darf nicht in den Planumsunterbau ragen, da sonst mit (hohen) Setzungsunterschieden zu rechnen ist.
Der Hangschutt und der verwitterte Hunsrückschiefer sind z.T. nur locker gelagert, so dass nachverdichtet werden muss.
Für alle Bauvorhaben gilt, dass bei Vorliegen der konkreten Planung der Baugrund für die Gründungsentscheidung zu untersuchen ist.
In Baugruben, deren Sohle im Hangschutt liegt, ist eine Wasserhaltung für das Niederschlagswasser vorzusehen da Niederschläge in den bindigen Partien schlecht versickern können.

**9. Private Abwasserhebeanlagen**

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Ruwer abgefragt werden.

**10. Beleuchtung des Straßenraums**

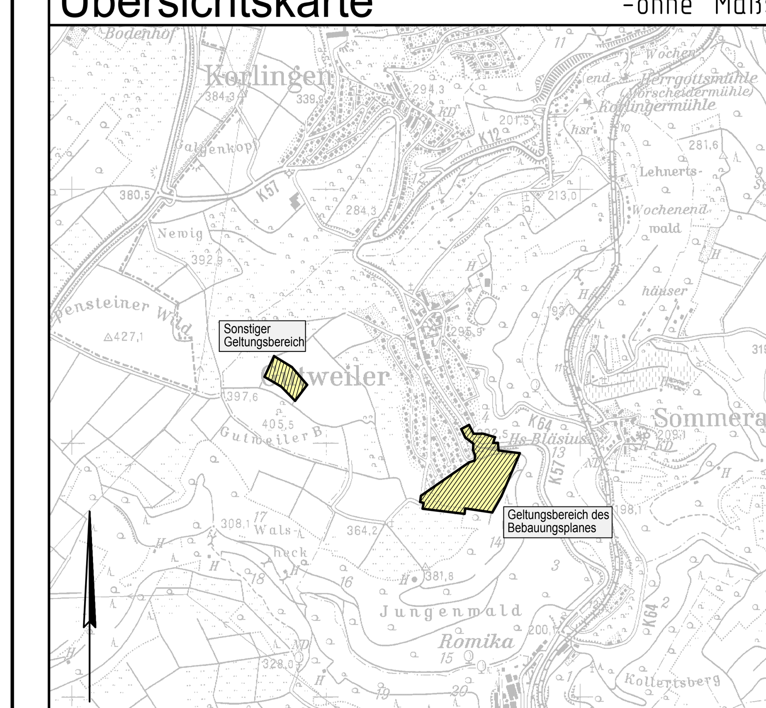
Als Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege sind nach oben abgeschirmte Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden.

**11. Verlegung von Erdkabeln**

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie erfolgt über Erdkabel. Für die geplante Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

## Übersichtskarte

-ohne Maßstab-




## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gutweiler Teilgebiet "In der Langflur"

| | |
|---|---|
| Plan-Nr.: 001.2 | Satzungsausfertigung |
| Projekt-Nr.: 9415 | |
| Maßstab 1:1000 | |
| 05.10.2006 | |
| Blattgröße 76x134 cm | |


KARLHEINZ FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Am Forst 12 • 54296 Trier • Tel.: 0651/16038 • Fax: 10686

BKS
Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH
Maximinstraße 17b 54292 Trier
Tel.: 0651/24411 Fax: 0651/29978
Email info@bks-trier.de Homepage www.bks-trier.de