

# Gemeinde Pluwig - Satzung gemäß §34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) für den Bereich "In der Weidenwies" (Flur 8, Flurstücke 369,370,371,372,431/15 teilw. u. 734/2 teilw.)



**Maßstab 1:500**

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Fassung des Art. 10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 16. August 1997 (BGBl. I S. 2028) in der durch die Verordnung vom 27. August 1999 (BGBl. I S. 2401) geänderten Fassung, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 12. April 2002 (BGBl. I S. 1150)

2. Verordnung über die lokale Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-Verordnung - BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1998 (BGBl. I S. 10), zuletzt geändert durch Art. 3 des Westfälischen Vertrags- und Wahlstatutgesetzes vom 22. April 1959 (Blatt II S. 64)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und über die Darstellung des Flurstücks-Planzeichnungsverfahrens vom 19. Februar 1998 (Blatt II S. 10), zuletzt geändert durch Art. 3 des Westfälischen Vertrags- und Wahlstatutgesetzes vom 22. April 1959 (Blatt II S. 64)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und über die Darstellung des Flurstücks-Planzeichnungsverfahrens vom 19. Februar 1998 (Blatt II S. 10), zuletzt geändert durch Art. 3 des Westfälischen Vertrags- und Wahlstatutgesetzes vom 22. April 1959 (Blatt II S. 64)

5. Landesgesetz zur Rheinland-Pfalz (LGP) vom 11. Januar 1994 (Blatt I S. 10), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2001 (Blatt I S. 26)

6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. März 1990 (Blatt I S. 100), zuletzt geändert durch Dritte Zuständigkeitsübergangsverordnung vom 24. Oktober 1999 (BGBl. I S. 178)

7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 1. Oktober 1970 (BGBl. I S. 111), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2001 (Blatt I S. 38)

Es wird beschließt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand: 21.05.2002) übereinstimmen. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des §1 der Planzeichnungsverordnung.

*(Die Beschneidung durch das Vermessungs- und Katasteramt Trier liegt mit Schreiben vom 21.05.2002 vor)*

Der Gemeinderat Pluwig hat am 27.11.2001 diese Satzung gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 34 BauGB beschlossen, nachdem den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 34 (5) BauGB auf die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 24.05.2002 bis 24.06.2002 gegeben wurde.

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

**AUSFERTIGUNG**

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

Der Beschluß der Satzung ist am 13.09.2002 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß die Satzung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ruwer, Rheinstraße 44, 54292 Trier, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung **IN KRAFT**

Pluwig, den \_\_\_\_\_ Der Ortsbürgermeister

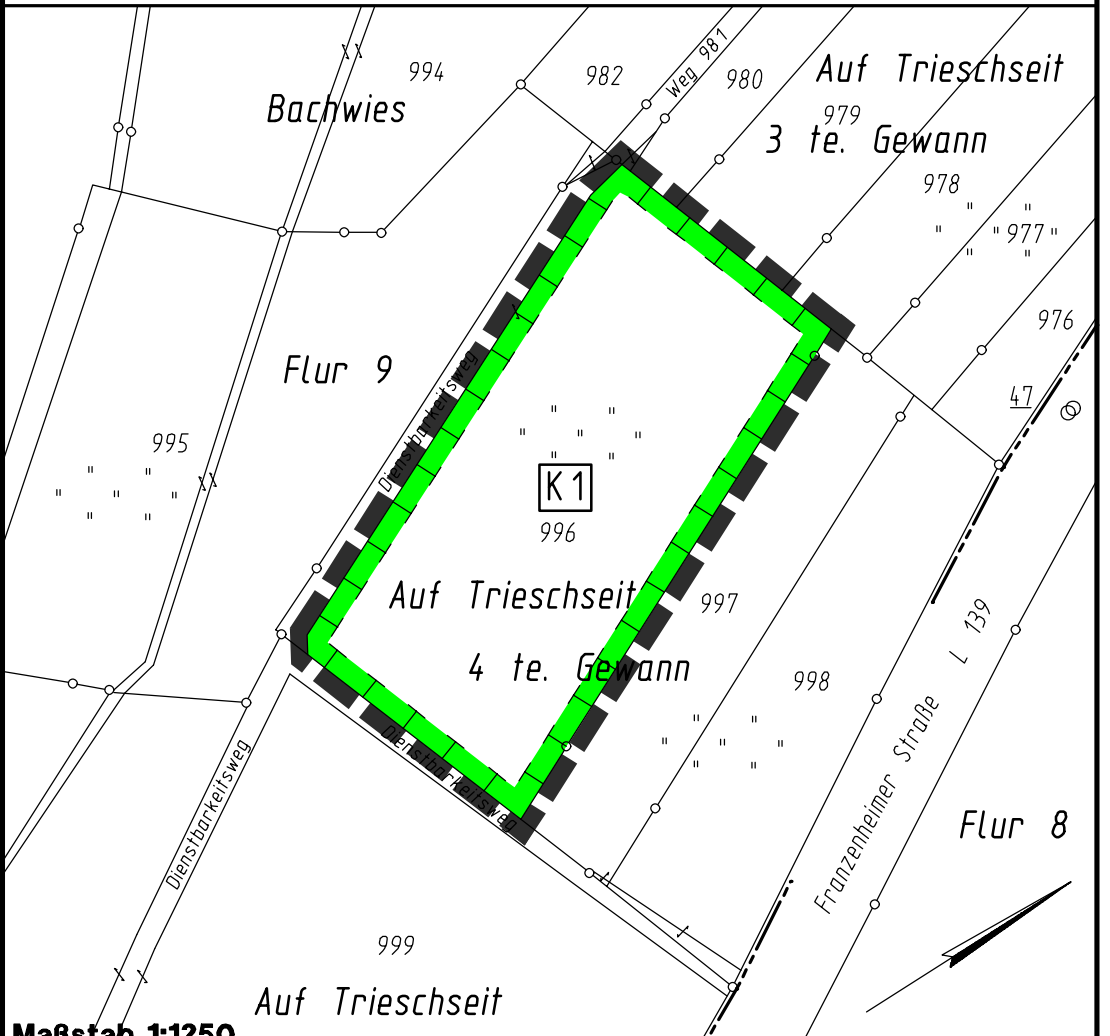
Pluwig, den \_\_\_\_\_ Der Ortsbürgermeister

Pluwig, den \_\_\_\_\_ Der Ortsbürgermeister

## 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. GR20,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Abweichende Bauweise  
— Baugrenze
- Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfäche  
— Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche
- Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Wasserfläche
- 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. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. K1 Zuordnung von textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Gelände- und Höhenmaß
- Gebäude (Bestand)

## Sonstiger Geltungsbereich



## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen** (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. **Zulässige Grundfläche**
- Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Stellplätzen, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,4 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück (Bauland) nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2. **Höhe der baulichen Anlagen und deren Höhenlage**
- 2.1 Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten ist berg- und talseitig im Mittel auf maximal 4,75 m beschränkt. Gemessen wird die sichtbare Wandhöhe vom angrenzenden Gelände bis zur Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Spierenoberkante. Ausgenommen ist der Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen.
- 2.2 Die absolute Höhe der Gebäude darf 12,0 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Oberer Messpunkt ist die höchste Stelle der Oberkante Dachhaut. Als unterer Messpunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in Wandmitte, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand. Die Regelungen zur absoluten Höhe gelten nur für den Teilbereich B gemäß Planzeichnung.
- 2.3 Die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen.
- B) Bauweise** (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Länge von Gebäuden darf 17 m nicht überschreiten.
- C) Stellung der baulichen Anlagen** (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Der längste Teil der Traufe ist parallel zum Straßenrand der erschließenden Straße „In der Weidenwies“ zu errichten. Diese Regelung gilt nur für den Teilbereich B gemäß Planzeichnung.
- D) Mindestmaß für die Größe der Grundstücke** (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke beträgt 900 m². Diese Regelung gilt nur für den Teilbereich B gemäß Planzeichnung.
- E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Pro Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.
- F) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Für Oberflächenbefestigungen wie Zufahrten, Wege, Terrassen etc. sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 LBauO versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- G) Anpflanzen von Bäumen / Erhaltung von Bäumen und Gehölzen** (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
1. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensives Grünland“ ist ein Streuobstbestand anzulegen und mit Hochstammbäumen entsprechend der Pflanzliste in Teil III zu bepflanzen. Die Bäume sind in einer Pflanzdichte von 1 Baum / 130 m² zu pflanzen.
2. Die durch Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbereiche sind dauerhaft zu erhalten und durch Baumschutzmaßnahmen entsprechend DIN 18299 während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen.
- H) Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich der Satzung** (entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf der mit K1 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 996, Flur 9 „Auf Trieschseit – 4te Gewann“) ist eine Streuobstwiese mit Hochstammbäumen zu entwickeln. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Vorschläge für Obstbaumarten entsprechend der Pflanzliste in Teil III. Die Bewirtschaftung der Streuobstwiese hat nach den Richtlinien des FUL Programms „Grünlandvariante 3“ des Ministeriums für Umwelt und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz zu erfolgen:

- Dauergrünlandnutzung, Mahd nicht vor dem 15. Juni, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Düngung lediglich in einem Radius von 1 m um die Stämme mit Kompost oder Gründüngung.
- Mechanische Offenhaltung der Baumscheiben neu gepflanzter Bäume bis zum 4. Standjahr, Standhilfe in den ersten Jahren mit Dreibeck, Sicherung mit Wühlmausschutz und Verbisschutz, Durchführung notwendiger Baumschnitte, Duldung von Baum- und Nisthöhlen, Unterlassung von Rindensäuberungen und Kalkungen.

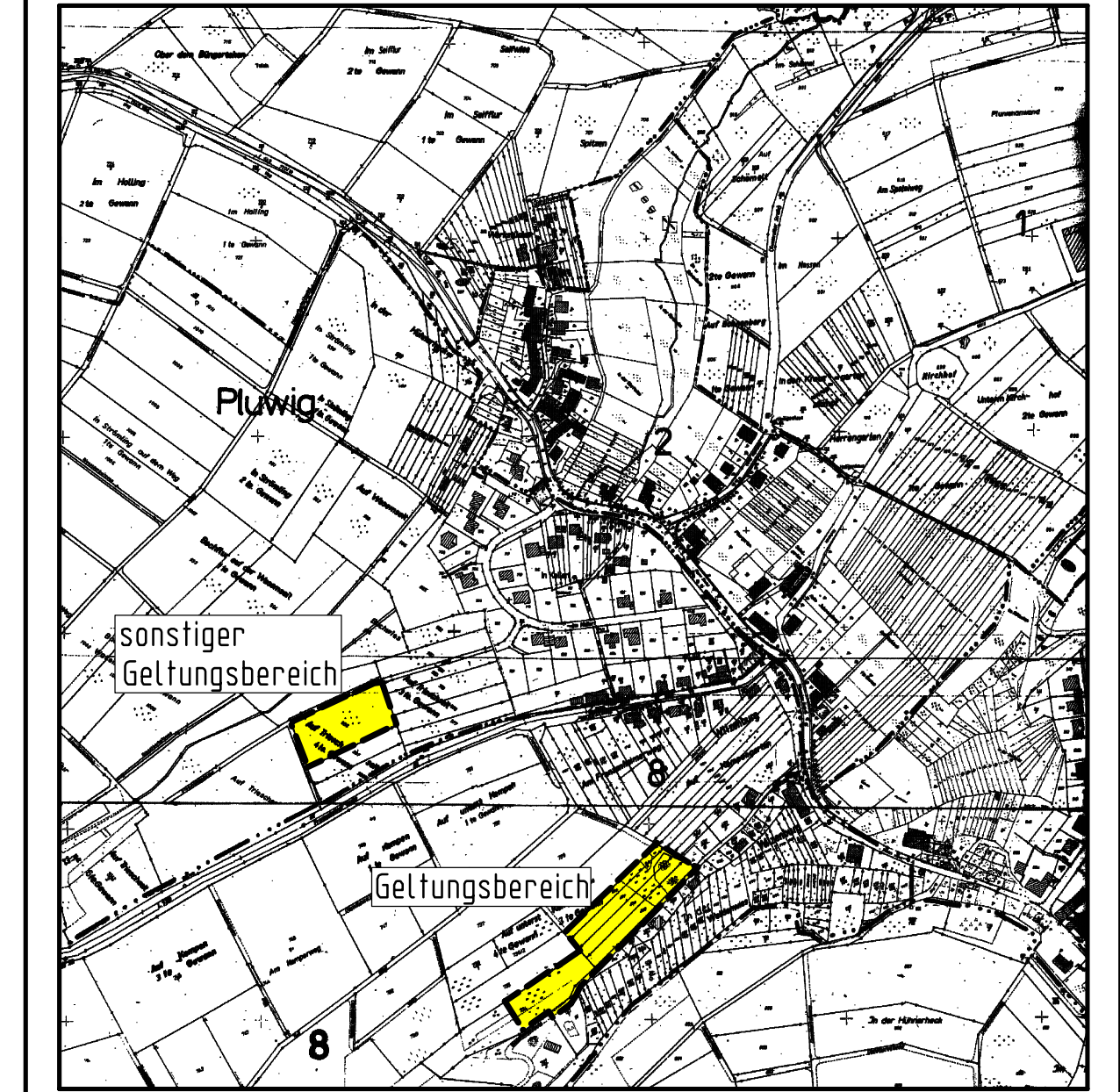
## II. Örtliche Bauvorschriften

- Gestalterische Festsetzungen** (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- I) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**
1. Für die Dächer der Wohngebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm- sowie versetzte Sattel- bzw. versetzte Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 18° und höchstens 30° zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthraxitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer insgesamt zulässig.
- J) Dachaufbauten**
1. Dachaufbauten sind nur zulässig als Satteldachgauben oder Schieppgauben, deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und die mindestens 1,25 Meter von den freistehenden Giebelseiten entfernt sind.
2. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade (jeweils Außenmaß) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 Meter von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
- K) Flächen für Stellplätze und Garagen**
- Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
- L) Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleiches zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:
- ⇒ Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen
  - ⇒ Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverbundene Mauer, verputzte oder begrünte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten flachen bzw. flach geneigten Zwischenräumen zu staffeln
  - Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teilbereiche (über 30 % des Grundstückes) sind auszuschließen.

## III. Hinweise und Empfehlungen

1. **Zu Ziffer I A2):**
- Systemansichten zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:
- 
- (Hinweis: Die dargestellten Haustypen sind nur informelle Planungsbeispiele ohne Normcharakter)

## Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Gemeinde Pluwig - Satzung gemäß §34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) für den Bereich "In der Weidenwies" (Flur 8, Flurstücke 369,370,371,372,431/15 teilw. u. 734/2 teilw.)	
Plan-Nr.: <b>0012</b>	<b>Satzungsausfertigung</b>
Projekt-Nr.: <b>9464</b>	GRUNDORDNUNGSPLANUNG:
Maßstab: <b>1:500</b>	
21.08.2002	BKS Stadtplanung (GmbH)
Blattgröße: 55x122 cm	Messentwurf: 17 b D-54292 Trier Telefon: 0651 / 244 11 Telefax: 0651 / 239 97