

# TEIL A: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN "WOLFSGALGEN 2. - 4. BA", HENTERN

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- ### Gesetzesgrundlagen
- Baugesetzbuch - BauGB**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des G. vom 6. Mai 2004 (BGBl. I S. 833).
  - Baunutzungsverordnung - BauNVO**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G. vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Planzonenverordnung - PlanzV 90**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO**  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das G. vom 26. September 2005 (GVBl. S. 387).
  - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**  
vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des G. vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).
  - Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**  
in der Neufassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des G. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1665).
  - Wasserhaushaltsgesetz - WHG**  
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Art. 2 des G. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des G. vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914).
  - Landeswaldgesetz - LWaldG**  
vom 30. November 2000 (GVBl. 2000, S. 504), zuletzt geändert durch das G. vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
  - Landesstraßengesetz - LStrG**  
vom 01.08.1997 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das G. vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

## VERFAHRENSVERMERKE

- ### Verfahrensvermerke:
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
Katasteramt \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.  
Katasteramt \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Am \_\_\_\_\_ wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gemäß § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung betroffen werden bei der Planfeststellung beteiligt worden sind, sowie gemäß § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.  
Gemeindeverwaltung \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.  
Gemeindeverwaltung \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hentern hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 BauGB als Satzung BESCHLOSSEN.  
Gemeindeverwaltung \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 11 (1) BauGB durch Verfügung von Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung  
Az.: GENEHMIGT  
Im Auftrage \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 11 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ bei der Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung angezeigt worden.  
Verzettelungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.  
Im Auftrage \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Verzettelungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum \_\_\_\_\_ nicht geltend gemacht.  
Im Auftrage \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - 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.  
Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.  
Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_
  - Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom \_\_\_\_\_ / die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 12 BauGB örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienstdienste von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 12 BauGB örtlich bekannt gemacht werden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienstdienste von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 12 BauGB örtlich bekannt gemacht werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH  
Gemeindeverwaltung \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### Festsetzungen durch Text
- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung  
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Die Nutzungskategorien werden wie folgt festgesetzt:  
a) zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:  
1. Wohngebäude  
2. Geschäfts- und Bürogebäude  
3. Einzelhandelsbetriebe, Scharnk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
b) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
1. sonstige Gewerbebetriebe  
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
3. Gartenbaubetriebe  
4. Tankstellen  
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
c) nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien.
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschöpfungszahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Traufhöhen (bergseitig und talseitig), Firsthöhen sowie die Erdgeschossüberhöhung (EFH). Bezugshöhe für die Traufhöhe talseitig ist die neue Geländehöhe an der talseitigen Gebäudeseite (siehe Regelchnitt). Für alle übrigen Höhenfestsetzungen ist die Bezugshöhe die Straßenerkante in der Grundstückmitte (siehe Regelchnitt). Als Traufhöhe gilt die Schräge der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
  - Im Bereich der offenen Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
  - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.
  - Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).
  - Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfrüchtigung festgesetzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nur durch eine abweichende Früchtigung beim Einbau schlauer oder veränderter Energiegewinnungskann ein technisch höchstmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden kann.
  - Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauGB nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gem. § 12 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauGB und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
  - Das Baugebiet wird über die Schulstraße als Erschließungsstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die inneren Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbenutzter Bereich) festgesetzt und als rheinische Mischverkehrsfläche in einer Breite von 4,80 m ausgebaut. In Teilbereichen wird die Verkehrsfläche auf 6,00 m aufgeweitet. Die Fußwege innerhalb des Gebietes und entlang der K44 werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- #### II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
- Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
  - Sichtschutzmauern (Mauern über 80 cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedlungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
  - Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Materialien und Farben der Dachdeckung sind den umliegenden Gebäuden anzuschließen. Es sind anthrazitfarbene Dachdeckungen zulässig.
  - Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzuschließen.
  - Die Vorflächen vorwiegend genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
  - Auf jedem Baugrundstück sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung mindestens aber 2 Stellplätze anzulegen.
- #### III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.  
Je angelegte 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, gemäß Pflanzenliste zulässig.
  - Die im Baugebiet festgelegte öffentliche Grünfläche im Bereich der Schule ist als Kinderspielfeld gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB anzulegen.
  - Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.
  - Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:  
A) Bäume  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Carpinus betulus  
Juglans regia  
Prunus avium  
Quercus robur  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Prunus, Pynus, Malus spec.  
Mindestpflanzqualität:  
StU 10/12 cm, bei Ost auf StU 6/8 cm  
B) Sträucher  
Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Rothkastanie  
Hainbuche  
Waldreue  
Südkirsche  
Stieleiche  
Mehlbirne  
Vogelbeere  
Obsthohehdämme  
2 x verpflanzte Hochstämme  
StU 10/12 cm, bei Ost auf StU 6/8 cm
  - Die mit E1 ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung temporär anfallenden Außenbereichswassers heranzuziehen. Die übrigen Flächenanteile sind als Streubestände in extensiver Pflege anzulegen.
- #### IV. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Innerhalb der im Baugebiet festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist der dort verlaufende wasserführende Graben als naturnaher Bachlauf anzuzustellen.
- #### V. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)
- Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Tronssystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserückhaltung und -ableitung auf öffentlichen Grünflächen (E1, E2) sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.
  - Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
  - Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
  - Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und den Flächen E1 und E2 sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelten/versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 70 % auf die Bauflächen und zu 30% auf die neuen Verkehrsflächen.
  - Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht eine ausreichende ökologische Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen, wird die Ausgleichsmaßnahme E3 außerhalb des Geltungsbereiches auf der Prz. Nr. 18 auf der Gemarkung Hentern, Flur 8 festgesetzt. Auf der vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Wäldfläche ist auf einer Fläche von 8870 m<sup>2</sup> die Nutzung auf eine extensive Grünlandnutzung umzustellen. Die Absicherung der durchzuführenden Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Landespflege spätestens bis zum Satzungsbeschluss.
- #### VI. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen
- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Versäuerung oder Verwehung zu schützen (§ 202 BauGB; DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten).
  - Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
  - Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach dem meinstenprüflichen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
  - Für die Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlegung eines naturnahen Gewässers sind eigenständige wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 7 bzw. § 31 WHG einzuholen.
  - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Besetzung der DIN 1054 festzulegen.
  - Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes ist drainagiert. Die Drainageleitungen können bei den Ausschachtungsarbeiten der Gebäude entfernt werden. Eventuell aus den Drainagen ableitendes Drainwasser ist der Grundstücksenwässerung anzuschließen.
  - Die Teilung eines Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Ortsgemeinde.
  - Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sind mit einer Feuerflugsicherung auszustatten.

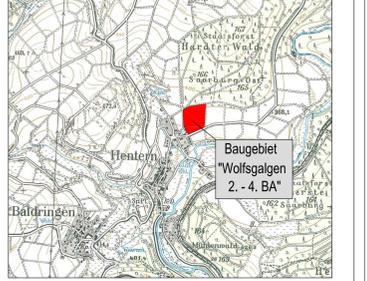


## ZEICHENERKLÄRUNG

- NACH BauGB IN VERBINDUNG MIT BauNVO UND PLANZV 1990
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmäßigen Planungsverfahrens 1990 - PlanzV 90
- Art der baulichen Nutzung  
Gemischte Bauflächen  
FH max. 6,5m  
TH max. 6,5m  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6  
II  
TH max. 5,5m  
FH max. 9m  
EFH±0,5m
  - Bewässerung, Baulücken, Baugrenzen  
Baugrenze  
Verkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Verkehrsbenutzter Bereich
  - Grünflächen  
Spielfeld  
Öffentliche Grünflächen
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regalierung des Wasserabflusses  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regalierung des Wasserabflusses
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Sonstige Planzeichen  
1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1.BA  
1.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
1.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
6. Hinweis  
1053  
1054  
vorgeschlagene neue Parzellengrenze  
vorhandene Gebäude
  - Bezeichnung der geplanten Bauschritte

## BEBAUUNGSPLAN "WOLFSGALGEN 2.-4. BA"

im Ortsteil Hentern der VG Kell am See



**PAULUS & PARTNER**  
INGENIEURBÜRO

69667 Wipperfurth  
Industriepark  
Postfach 100 28 30  
0671 90 28 30  
E-Mail: info@paulus-partner.de

BEARBEITET IM AUFTRAG DER ORTSGEMEINDE HENTERN

PROJEKTBEARBEITUNG:  
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsman  
Dipl.-Ing. Mark Kleiser

Geschichtl.:  
Christoph Körner  
Rufen Sie bestanden

Wipperfurth im Juli 2005  
M 1:500