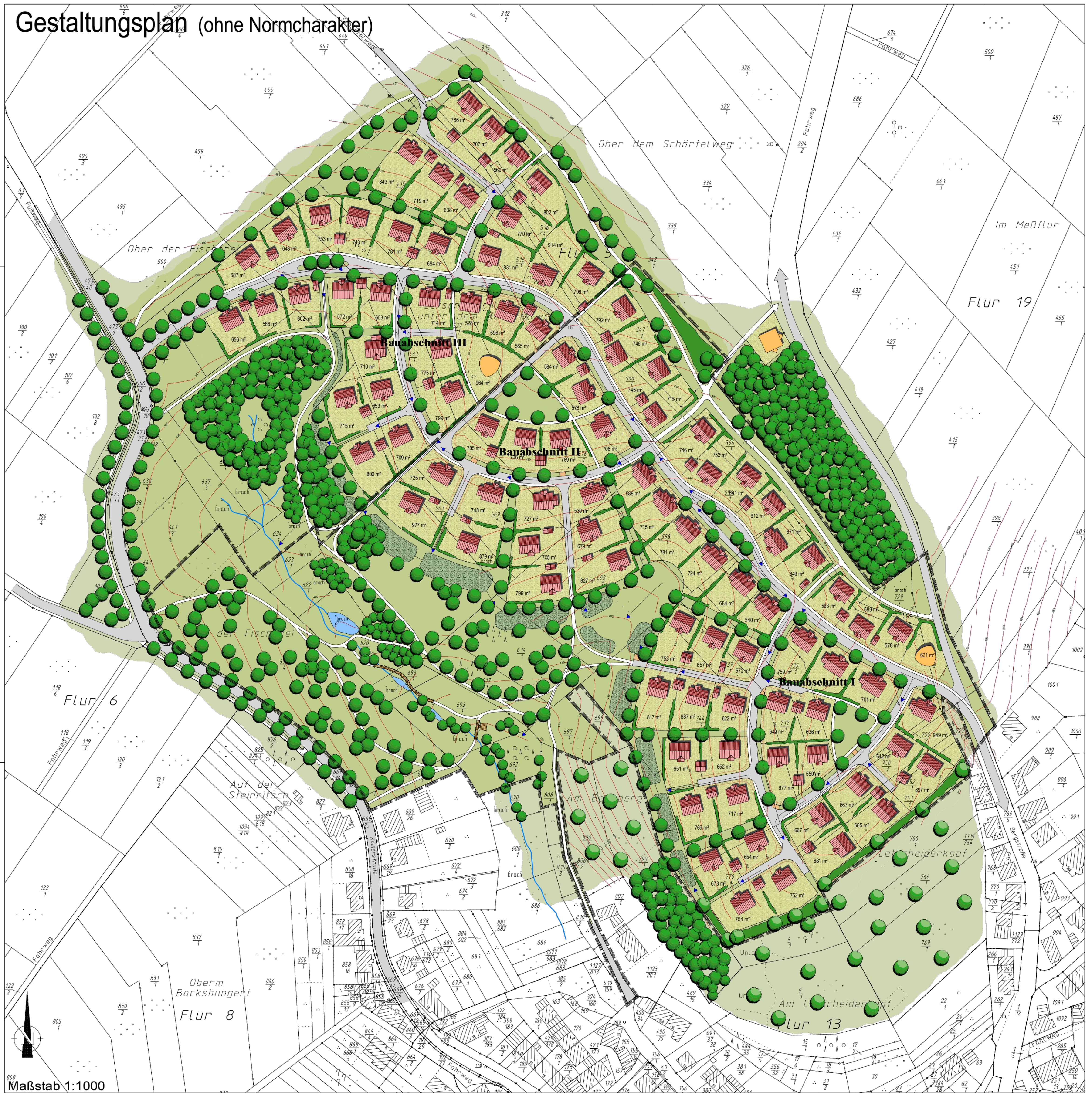
Bebauungsplan "An der Fischerei - 1. Änderung" in der Ortsgemeinde Kell am See - Teil A: Planzeichnung

Gestaltungsplan (ohne Normcharakter)



Rechtsplan

Teil A: Planzeichnung

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

Änderung:

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,7
a	E

Änderung:

Änderung:

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1

1.1 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Neu - Zusatz:
1.2 Zulässige Geschossfläche
Als zulässige Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO wird das Maß von 0,7 als Höchstwert festgesetzt.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1. Traufhöhe
a) Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt **5,50m** über dem Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planurkunde.
b) Oberer Meßpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist der Schnittpunkt der jeweils traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

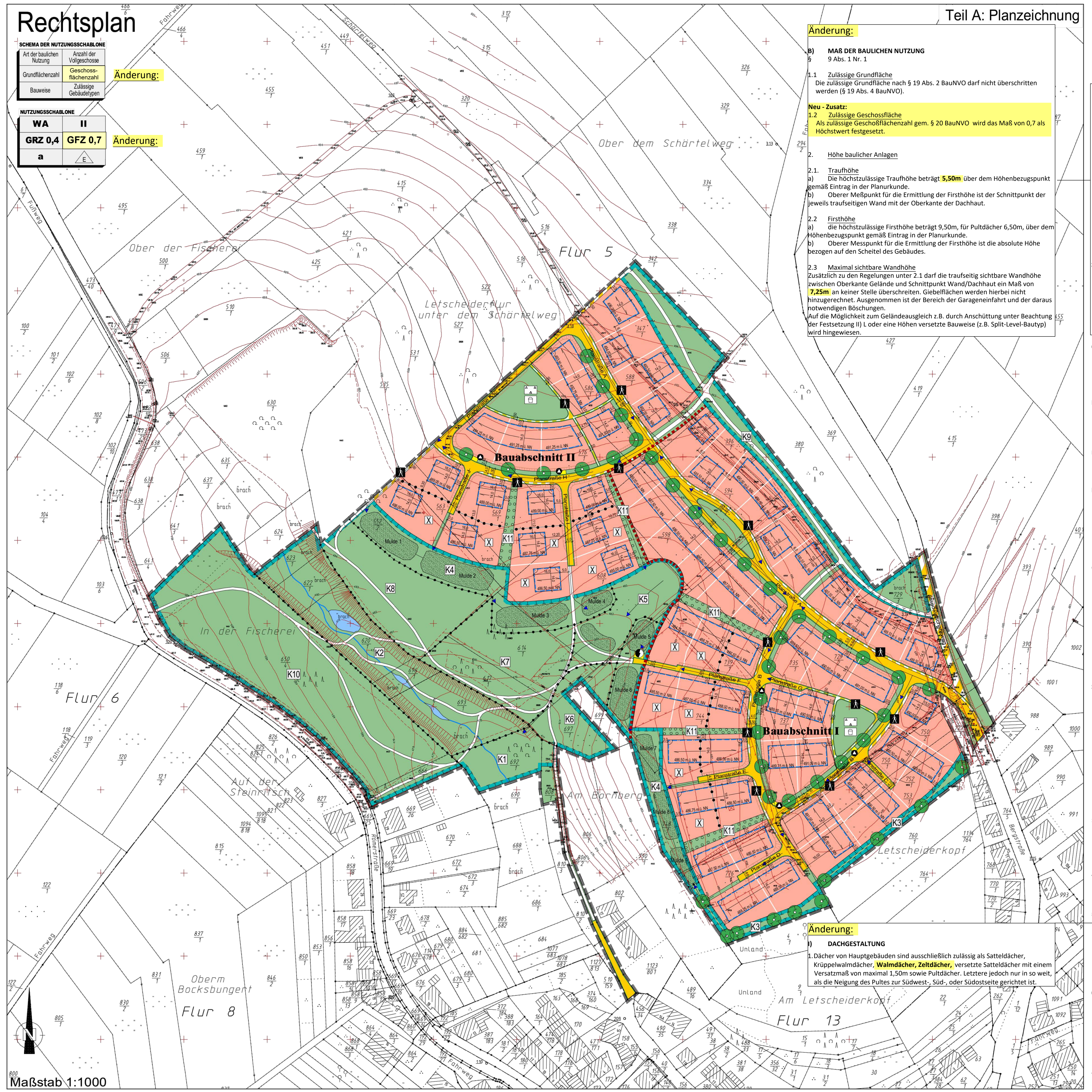
2.2 Firsthöhe
a) die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,50m, für Pultdächer 6,50m, über dem Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planurkunde.
b) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

2.3 Maximal sichtbare Wandhöhe
Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 darf die traufseitig sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand/Dachhaut ein Maß von **7,25m** an keiner Stelle überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Ausgenommen ist der Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen.
Auf die Möglichkeit zum Geländeausgleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung der Festsetzung II) L oder eine Höhen versetzte Bauweise (z.B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

Änderung:

I) DACHGESTALTUNG

1. Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, **Walmdächer, Zeltdächer,** versetzte Satteldächer mit einem Versatzmaß von maximal 1,50m sowie Pultdächer. Letztere jedoch nur in so weit, als die Neigung des Pultes zur Südwest-, Süd-, oder Südostseite gerichtet ist.



Rechtliche Grundlagen*

(*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See hat in seiner Sitzung am __.__.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "An der Fischerei - 1. Änderung" in der Gemeinde Kell am See gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In seiner Sitzung am __.__.2023 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See beschlossen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen samt Begründung in der Zeit vom __.__.2023 bis einschl. __.__.2023 bei der Verbandgemeindeverwaltung Saarburg-Kell.

Im gleichen Zeitraum wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde eingestellt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

In seiner Sitzung am __.__.2023 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BuGB durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschl. __.__.2023 im Rathaus aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

In seiner Sitzung am __.__.2023 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See beschlossen die Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschl. __.__.2023 aufgefordert.

Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Gem. § 4 a Abs. 6 BauGB wurde mitgeteilt, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See in öffentlicher Sitzung am __.__.2023 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2023 den Bebauungsplan "An der Fischerei - 1. Änderung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "An der Fischerei - 1. Änderung" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Kell am See übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2023 ausgefertigt.

Kell am See, den __.__.2023

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2023 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "An der Fischerei - 1. Änderung" rechtskräftig.

Kell am See, den

Der Bürgermeister

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 Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Traufhöhe

a) Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,75 Meter über dem Höhenbezug gemäß Eintrag in der Planurkunde.

b) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der jeweils traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Firsthöhe

a) Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,50 Meter, für Pultdächer 6,50 m, über dem Höhenbezug gemäß Eintrag in der Planurkunde.

b) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

2.3 Maximal sichtbare Wandhöhe

Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 darf die traufseitig sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand / Dachhaut ein Maß von maximal 6,50 m an keiner Stelle überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Ausgenommen ist der Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen.
Auf die Möglichkeit zum Geländeausgleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung von Festsetzung II) L oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

C) BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die jeweilige Fassadenlänge darf einschließlich aller Vor- und Rücksprünge 18 Meter nicht überschreiten.

D) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Abweichung von der in der Planzeichnung bindend festgesetzten Hauptfirstrichtung (z.B. zur solarenergetischen Optimierung) ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

E) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

F) 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, der Beleuchtungsmasten etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke bis zu einer Tiefe von 50 cm ab Fahrbahnrand hineinragen können.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
i.V.m.
FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

2. Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum heimischer Arten bzw. hochstämmiger Obstbaum, vorzugsweise der Artenliste unter Teil C, Punkt 3 "Hinweise und Empfehlungen", zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nicht grünlaubige Zuchtsorten sind nicht anrechenbar.

Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken müssen generell einen nach ihrer zu erwartenden Höhe gestaffelten Mindestabstand zu nördlich bis nordwestlich bzw. nördlich bis nordöstlich benachbarten Baufenstern gemäß Teil C, Punkt 3 unter Hinweise, Empfehlungen haben. Bezüglich des Mindestabstands sind abweichende privatrechtliche Vereinbarungen mit den betroffenen Nachbarn zulässig.

Ausnahmen vom Pflanzgebot sind möglich, sofern durch die zu erwartende Beschattung die Realisierung von Bauweisen mit besonders niedrigem Energieverbrauch (Passivhaus, Nullenergiehaus oder vergleichbar) nachweislich in Frage stellt und somit eine unbeabsichtigte Härte darstellt.

3. Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Im Straßenraum sind mindestens 31 mittel- oder großkronige Laubbäume (zu erwartende Endhöhe mindestens 15 m) der Artenliste unter Teil C "Hinweise und Empfehlungen" gemäß Plandarstellung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten laut Plandarstellung kann bis zu 5 m seitlich abgewichen werden.

4. Parkanlagen

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind jeweils mind. 6 mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Fläche K1: Rodung Nadelforst im Talzug

Auf der mit „K1" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Nadelholzbestand zu roden. Entlang des Bachlaufs sind Ufergehölze einzeln und gruppenweise zu pflanzen. Die gerodeten Flächen sind entweder extensiv als Grünland zu nutzen (max. zweischürige Mahd mit erstem Schnitt nicht vor Mitte Juni) oder als Feuchtbrache im zweijährigen Rhythmus ab August zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist untersagt.

6. Fläche K2: Bach und Talsohle

Auf der mit „K2" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Bach mit einem beiderseitigen Saumstreifen von 2 m Breite der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Punktuell sind die Pflanzung von Ufergehölzen, kleinflächige Aufweitungen sowie die Anlage eines flachen Tümpels im Nebenschluss des Bachs zulässig. Die Feuchtstaudenfluren sind durch gelegentliche Mahd im mehrjährigen Rhythmus nach Bedarf zu erhalten. Bei einer Erschließung durch Erholungswege sind Flächenversiegelungen unzulässig. Barrierewirkungen für das Fließgewässer sind auszuschließen.

7. Fläche K3: Südostrand des Baugebietes

Auf der mit „K3" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist am Süd- und Westrand der Bebauung ist eine wechselnd breite, zwei- bis dreireihige Hecke mit integrierten sowie gemäß Planzeichnung z.T. auch vorgepflanzten Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln. Die zu verwendenden Arten sind der Artenliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen" zu entnehmen.

8. Fläche K4: Retentionsmulden am Rand des Baugebietes

Auf der mit „K4" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Regenrückhaltemulden als flache begrünte Erdmulden mit Böschungsneigungen bis zu 1:3 anzulegen. Geländemodellierungen durch Bodenauftrag bzw. Bodenabtrag dürfen max. 1 m gegenüber Urgelände betragen. Die Mulden sind wie auch die umgebenden Flächen mit einer regionaltypischen, artenreichen Samenmischung einzusäen und extensiv als Wiese zu pflegen, d.h. maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Entlang der talseitigen Flanke der Mulden 1 2, 7, 8 und 9 sind Baumreihen mit Bäumen 1. Ordnung sowie entlang der bergseitigen Flanken der Mulden 3, 4, 5 und 6 Baumreihen mit Bäumen 2. Ordnung der Artenliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen" mit einem Pflanzabstand von 12 bis 15 m zu pflanzen.

9. Fläche K5: Grünzäsur zwischen 1. und 2. Bauabschnitt

Auf der mit "K5" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Regenrückhaltemulde als flache begrünte Erdmulden mit Böschungsneigungen bis zu 1:3 anzulegen. Geländemodellierungen durch Bodenauftrag bzw. Bodenabtrag dürfen max. 1 m gegenüber Urgelände betragen.

Die übrige Fläche ist mit einer regionaltypischen, artenreichen Samenmischung einzusäen bzw. in den nicht von Bauarbeiten betroffenen Bereichen ohne Einsaat aus dem Bestand extensiv als Wiese zu pflegen, d.h. maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Am Rand der Bebauung sind Baumreihen mit Bäumen 2. Ordnung der Artenliste unter Teil C "Hinweise und Empfehlungen" mit einem Pflanzabstand von 12 bis 15 m zu pflanzen, ebenso entlang der Wege innerhalb der Grünfläche. Im Südwesten kann ein Bereich für naturnahes Spielen integriert werden.

10. Fläche K6: Extensivwiese (Rodelhang)

Die mit „K6" gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist extensiv als Grünland zu nutzen, d.h. max. zweischürige Mahd mit erstem Schnitt nicht vor Mitte Juni und Abräumen des Mähgutes bzw. Beweidung mit Viehbesatz von max. 1,2 RGV/ha. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist im Kern gehölzfrei zu halten.

11. Fläche K7: Streuobstwiese

Die mit „K7" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind Nadelholzbestände auf der Fläche zu roden und mind. 10 Streuobst-Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Der Gehölzbestand auf Flurstück 617/1 sowie vorhandener Obstbestand auf Flurstück 614/1 ist in die Gestaltung zu integrieren. Der Unterwuchs der Streuobstwiese ist extensiv als Grünland zu nutzen, d.h. max. zweischürige Mahd mit erstem Schnitt nicht vor Mitte Juni und Abräumen des Mähgutes bzw. Beweidung mit Viehbesatz von max. 1,2 RGV/ha. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

12. Fläche K8: Spielwiese

Auf der mit „K8" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage einer Spielwiese bzw. eines Bolzplatzes innerhalb des derzeit vorhandenen Waldbestands vorgesehen, verbunden mit der Entwicklung von hainartigen lichten Baumbeständen nordöstlich, östlich und südlich des Spielbereichs eines Waldbestands durch Auslichtung des Waldbestands oder Pflanzung von mindestens 15 Bäumen der Artenliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen".

13. Fläche K9: Nordostrand des Baugebietes

Der Baumbestand auf der mit „K9" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu erhalten und durch Pflege, ggf. verbunden mit einer behutsamen Auslichtung zu dichten Beständen, zu entwickeln. Im Nordabschnitt wird die Pflanzung einer mindestens dreireihigen Hecke mit vielgestaltigem Aufbau unter Verwendung von Arten der Artenliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen" festgesetzt.

14. Fläche K10: Westflanke des Talzugs

Der Nadelholzbestand auf der mit „K10" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu roden und als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.
Die Fläche ist extensiv als Grünland zu nutzen, d.h. max. zweischürige Mahd mit erstem Schnitt nicht vor Mitte Juni und Abräumen des Mähgutes bzw. Beweidung mit Viehbesatz von max. 1,2 RGV/ha. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.
Entlang der Grenzlinie zur Fläche „K2" sind auf zwei Drittel der Länge abschnittsweise Heckenabschnitte mit jeweils maximal 20 m Länge oder Einzelbüsche mit Arten der Liste in Teil C „Hinweise und Empfehlungen" zu pflanzen.

15. Fläche K11: in Bebauung ragende Grünstreifen (5 Teilflächen)

Die in die Bauflächen einragenden Grünflächen sind extensiv zu unterhalten, d.h. max. zweimal jährlich zu mähen, und auf mind. 20% der Fläche durch Strauchpflanzungen der Artenliste unter Teil C "Hinweise und Empfehlungen", abwechslungsreich zu gestalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

H) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN MAßNAHMEN

Zuordnungsfestsetzung

1. Alle unter Ziffer G genannten Maßnahmen im öffentlichen Bereich (mit Ausnahme der Maßnahmen innerhalb der Retentionsmulden in Fläche K4 und K5, die nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden können) sowie der externen Kompensationsfläche am Kreidbach werden zu 74,9 % den Baugrundstücken und zu 25,1% den öffentlichen Verkehrsflächen und Versorgungsflächen zugeordnet

Umsetzungsfestsetzungen

2. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den Flächen K1 bis K11 hat innerhalb eines Jahres nach Baubeginn, im Falle der Maßnahmen K4 und K5 spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen.
3. Die Baumpflanzungen im Straßenraum und 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. 387), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

I) DACHGESTALTUNG

Dachform / Dachneigung / Dachüberstand

1. Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Satteldächer mit einem Versatzmaß von maximal 1,50 m sowie Pultdächer. Letztere jedoch nur in so weit, als die Neigung des Pultes zur Südwest-, Süd- oder Südostseite gerichtet ist.
2. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt jeweils mindestens 15° und höchstens 45°.
3. Bei Dächern mit unterschiedlich geneigten Dachhälften ist die flacher geneigte Dachfläche nach Südwesten, Süden- oder Südosten zu orientieren.
4. Für die Dächer von freistehenden Garagen beträgt die Mindestneigung 10°. Flachdächer auf Garagen sind ebenfalls zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung versehen werden.
5. Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang beträgt mindestens 15 cm und höchstens 60 cm.

Dacheindeckung

6. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: unglasierte oder engobierte Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in dunkler, schieferähnlicher Färbung – entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz).
7. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer), Eindeckungen aus bewittertem Zink sowie Solarziegel.
8. Teile des Daches (max. 30 % der jeweiligen Dachfläche) können in Glas ausgeführt werden, wobei die in Glas aufgelöste Fläche 1/3 der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf.
9. Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig, wobei deren maximale Aufstellhöhe (bezogen auf den höchsten Punkt der Anlage) über Dacheindeckung maximal 50 cm in der senkrechten Projektion nicht überschreiten darf.

Dachaufbauten

10. Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,50 m nicht übersteigt und die mindestens 2,00 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind.
11. Dachgauben an einem Gebäude sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.
12. Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
13. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m von der freistehenden Giebelseite und zueinander entfernt sein.

J) GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
- Außenputz mit Farbanstrich,
- Holz(konstruktionen) und Holzblockbauweise, wobei Gebäude in voll sichtbarer (Natur)Stammbauweise ausschließlich in den durch Planzeichen (Kennbuchstabe „x" auf weißem Grund) entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig sind,
- Metall-/ Glaskonstruktionen
- Holz-/ Glaskonstruktionen
- Unglasierte Klinker.

K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

1. 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.
2. Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,50 Metern einzuhalten.
3. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 2,00 m.

L) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

1. Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken dürfen, soweit sie nicht für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind, nicht mehr als 1,0 m vom Ursprungsgelände (gemäß Geländeaufmaß in der Planurkunde) abweichen.
2. Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,0 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
3. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,0 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

M) GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

1. Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
2. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. **Nutzung von 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser gegenüber dem Gesundheitsamt meldepflichtig sind.
Die hierfür erforderlichen Leitungen sind farblich zu kennzeichnen und dürfen gemäß den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung an keiner Stelle an das öffentliche Netz angekoppelt sein.

2. **Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen**

a) für mittlere Standorte:	b) für feuchte Standorte (Mulden):
großkronige Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe): Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Buche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*)	großkronige Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe): Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) Esche (*Fraxinus excelsior*),
mittelkronige Bäume 2. Ordnung (ca. 15-20 m Endhöhe): Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), regionaltypische Apfel- und Birnensorten (sortenabhängig)	mittelkronige Bäume 2. Ordnung (ca. 15-20 m Endhöhe): Bruchweide (*Salix fragilis*)
kleinkronige Bäume (bis 15 m Endhöhe): Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), regionaltypische Apfel- und Birnensorten (sortenabhängig)	
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)	Sträucher: Grauweide (*Salix cinerea*) Ohrweide (*Salix aurita*) Faulbaum (*Frangula alnus*),
Pflanzgrößen: Hochstamm, StU mind. 16/18 Heister, 2-3xv, mind. 200-250 Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10 Sträucher: 2-3 xv, > 60/100	

3. **Liste zum Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken**

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sollen bevorzugt heimische, züchterisch nicht bearbeitete Arten oder regionaltypische Obstsorten (linke Spalte) verwendet werden. Für Strauchpflanzungen werden die Arten der Liste unter 2. empfohlen.

mittelkronige Bäume 2. Ordnung (ca. 15-20 m Endhöhe). entsprechend einem Mindestabstand zu benachbarten Baufenstern in Richtung Nordwest-Nord-Nordost von 20 m	
a) heimisch	b) nicht heimisch / Züchtungen
Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*),	Rotblütige Roßkastanie (*Aesculus carnea*) Winterlinde, kleinwüchs. Sorte (*Tilia cordata ‚Greenspire'*) Spitzahorn, kleinwüchs. Sorte (*Acer platanoides ‚Schwedleri'*)
kleinkronige Bäume von ca. 10-15 m Endhöhe. entsprechend einem Mindestabstand zu benachbarten Baufenstern in Richtung Nordwest-Nord-Nordost von 15 m	
a) heimisch	b) nicht heimisch / Züchtungen
Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Traubenkirsche (*Prunus padus*) Stechpalme (*Ilex aquifolium*) Kleinkronige regionaltypische Obstsorten (nutzbare Höhe, Hochstamm / Mittelstamm)	Rotblütige Roßkastanie, kleinwüchs. Sorte (*Aesculus carnea ‚Briotii'*) Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) Katsurabaum (*Cercidiphyllum japonicum*)
kleinkronige Bäume und baumartige Großsträucher bis 10 m Endhöhe. entsprechend einem Mindestabstand zu benachbarten Baufenstern in Richtung Nordwest-Nord-Nordost von 10 m	
a) heimisch	b) nicht heimisch / Züchtungen
Salweide (*Salix caprea*), kleinkronige regionaltypische Obstsorten (nutzbare Höhe, Hochstamm / Mittelstamm)	Magnolie (*Mangolia kobus*) Goldregen (*Laburnum anagyroides*) Zierkirsche (z.B. *Prunus serrulata Sorten*)

4. **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.

5. **Schutz des Oberbodens**

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.

6. **Private Abwasserhebeanlagen**

Für die Schmutzwasserentsorgung unterhalb des Straßenniveaus (Kellerentwässerung) der Grundstücke talseits der Erschließungsstraße kann die Ableitung im freien Gefälle nicht ermöglicht werden. Für die Kellerentwässerung dieser Bebauung ist aus diesem Grund eine Hebeanlage notwendig, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten des jeweiligen Bauherren fällt.
Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Kell am See abgefragt werden.

7. **Abfälle**

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

8. **Regionales Energiekonzept**

Die Vorgaben des regionalen Energiekonzeptes sind bei der Gebäudeplanung zu beachten. Auf die Förderung von Regenerativen Energieträgern wird hingewiesen.

9. **Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

10. **Freie Strecke der K 75**

Einfriedungen und Begrünungen / Bepflanzungen entlang der freien Strecke der K 75 haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei Hermeskeil und nach deren Weisung zu erfolgen. In jedem Fall sind die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) und die damit verbundenen Mindestabstände zu beachten.

11. **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Als externe Kompensationsfläche wird eine Fläche im Gemeindewald Kell am See entlang des Kreidbachs anteilig herangezogen. Zur Lagebeschreibung wird auf den Umweltbericht (Kapitel 3.4) verwiesen.
Vorgesehen ist hier eine schrittweise Entfernung des Fichtenbestands bis zu einer Breite von 10-20 m, im Mittel 15 m, beiderseits des Bachs. Die Entfernung des Fichtenjungwuchses erfolgt kurzfristig, die Entfernung der Altfichten sukzessive über einen Zeitraum von 3 Jahren. Vorhandene Laubbäume werden als lockerer Schirm belassen, so dass die aus Naturverjüngung etablierten Laubbäume als Samenbäume gefördert werden.
Die Umsetzung der Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche am Kreidbach ist innerhalb eines Jahres nach Baubeginn aufzunehmen und innerhalb von drei Jahren abzuschließen.

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. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 491,00 m ü. NN	Höhenbezug (in Metern über Normalnull) für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe.

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

a	Abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
- · - · -	Baugrenze

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

🟧	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
🚶	Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

🟨	Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung
▲	Zweckbestimmung: Abfall
◐	Zweckbestimmung: Elektro (Trafostation)

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche
☐	Zweckbestimmung: Spielplatz
∴	Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b 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
●	Anpflanzen von Einzelbäumen
z.B. K4	Zuordnung von textlichen Festsetzungen (Kompensationsmaßnahmen)

Sonstige Planzeichen

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
▭	Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
⟵	Hauptfirstrichtung

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

🟥	Geplante Grundstücksgrenzen
z.B. X	Zuordnung von textlichen Festsetzungen (grundstücksbezogene Festsetzung)
≈	Geländeaufmaß
▭	Abgrenzung von Bauabschnitten

AUFTRAGGEBER

Ortsgemeinde Kell am See

PROJEKT

Bebauungsplan
"An der Fischerei - 1. Änderung"

PLANINHALT

Planzeichnung

BEARBEITER

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

Zeichner

L. Hoff

STAND

Entwurf zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

PLOTTDATUM

15.12.2022

BLATTGRÖSSE

1,54 m²

MAßSTAB

Gestaltungsplan: 1:1000
Rechtsplan: 1:1000

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen
Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Tel. +49 6831 1204036

Südallee 37E
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Datei : S:\2021-51\10_B-Plan\4-B-Plan-An der Fischerei-1. Änderung\2021-51_Planzeichnung_An der Fischerei 1.dwg