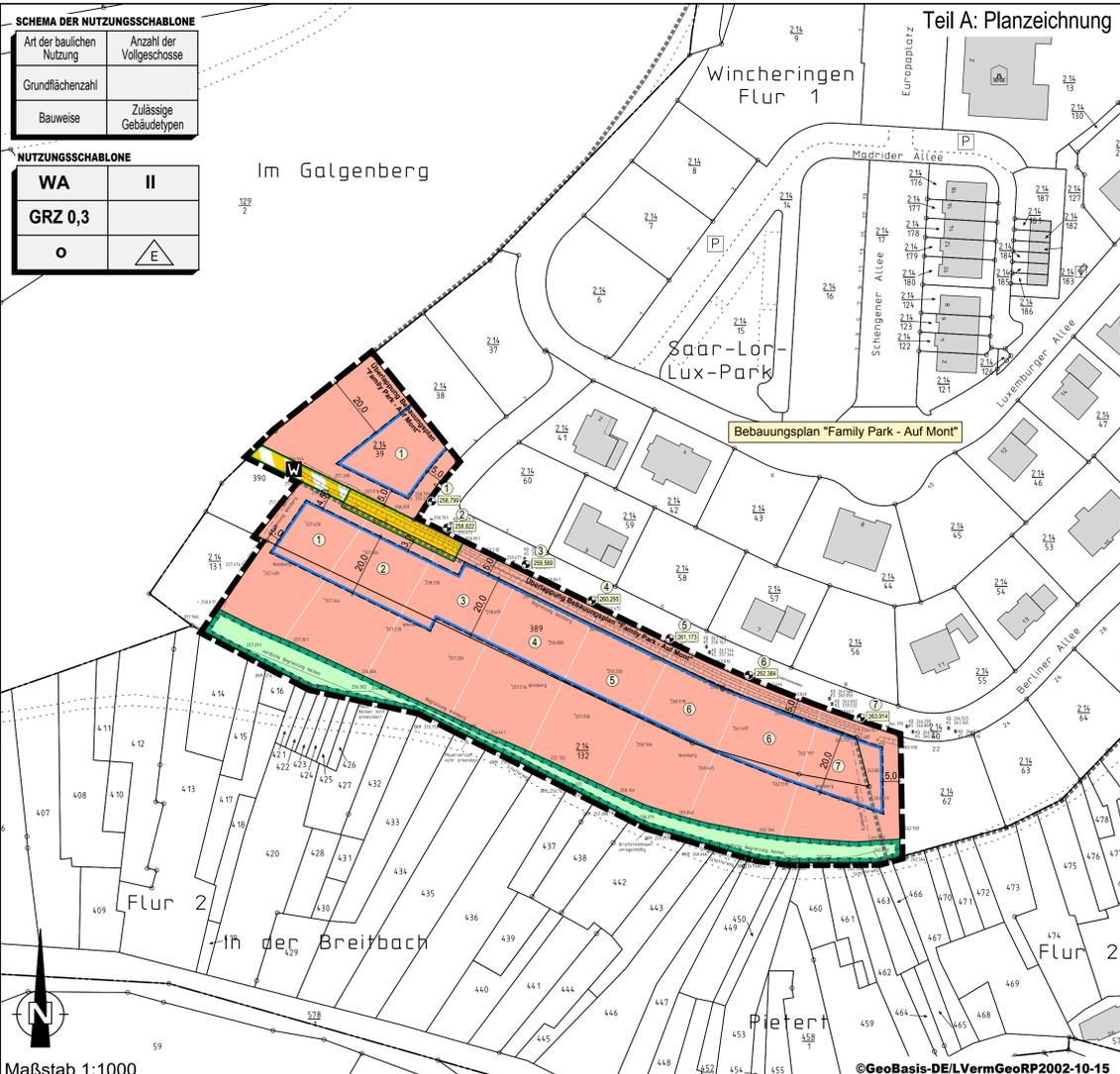


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, "Family Park - Auf Mont, Erweiterung Berliner Allee"



<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).</li> <li>- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).</li> <li>- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</li> <li>- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).</li> </ul> <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p><b>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</b></p> <p>DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten dieses Planes aufbewahrt.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: September 2019</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am 28.11.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 18.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung sind vom Rat am 18.06.2020 beschlossen worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung sind am 04.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist im Zeitraum vom 05.11.2020 bis einschließlich 12.11.2020 erfolgt.</p>
<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>
<p>Der Planentwurf hat gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2020 bis 14.12.2020 mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2020 bis 14.12.2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 04.02.2021 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p>	<p>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.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>
<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Wincheringen, den Der Ortsbürgermeister</p>

**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), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**

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

**1. Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:  
Wohngebäude.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 Unzulässige Nutzungen:  
Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe, Tankstellen.

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

**2. Zulässige 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 untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**3. Höhe baulicher Anlagen**

3.1. **Traufhöhe**  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wände mit der Oberkante der Dachhaut. Als unterer Messpunkt gelten die in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat festgesetzten Höhenbezugspunkte (in Meter über NHN). Jedes Grundstück erhält eine Ziffer im runden schwarzen Rahmen von 1 bis 7. Der jeweilige Höhenbezugspunkt in Meter über NHN ist mit der gleichen Ziffer entlang der Straßenkante der Berliner Allee gekennzeichnet.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m

3.2. **Oberkante**  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Als unterer Messpunkt gelten die in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat festgesetzten Höhenbezugspunkte (in Meter über NHN; siehe auch 3.1)).

Die höchstzulässige Oberkante beträgt 10,00 m

Garagen und Nebenanlagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

3.3. **Maximal sichtbare Wandhöhe**  
Bei geneigten Dächern (ab > 5° Neigung) ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 8,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m.

Bei Flachdächern sind zusätzlich die Wandflächen von Staffelgeschossen bei der Ermittlung der sichtbaren Wandhöhe mitzurechnen. Die maximal sichtbare Wandhöhe beträgt bei Flachdächern mit oder ohne Staffelgeschoss 9,50 m in Gänze der rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Auf die erläuternden Abbildungen in der Begründung wird verwiesen.

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

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt zwei pro Einzelhaus.

**C) 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 sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1. Die Begründung der privaten Grundstücke hat mit mindestens einem hochstämmigen, regionaltypischen Obstgehölz bzw. Laubgehölz i. oder II. Ordnung pro 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche zu erfolgen. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich in Teil C der textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen. Die Pflanzgebote sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

2. In der festgesetzten privaten Grünfläche sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) aller Art, bauliche Anlagen aller Art sowie bauliche Einfriedungen einschließlich Stützbauwerke etc. nicht zulässig.

**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 Art. 1 des Gesetzes vom 15.05.2015 (GVBl. S. 77). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**D) Dachgestaltung**

1. Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung höchstens 35° zulässig.

2. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (nicht engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall (bewitterter Zink) in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Koralenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

**E) Fassadengestaltung**

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- o Außenputz mit Farbanstrich,
- o Naturseichtmauerwerk,
- o Holzkonstruktion, wobei Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstambalken-Bauweise ausgeschlossen sind.

2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

**F) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carpools) nachgewiesen werden.

2. Die Einfahrtsseite von Garagen ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 m zurückzusetzen.

3. Garagen in Kellergeschossen, deren Einfahrtsseite zu der in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist, sind unzulässig.

4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind in einem Abstand zur Nachbarschaftsgrenze von bis zu 3,00 Metern unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen in Holzbauweise.

**G) Einfriedungen**

1. Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2. Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

3. Mauern einschließlich Stützbauwerke sind an den Nachbarschaftsgrenzen unter Wahrung eines Mindestabstandes zur jeweiligen Grenze von 2,00 m zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,50 m.

**H) Veränderung der Geländeoberfläche / Stützmauern**

1. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

2. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.

3. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche) sind unzulässig.

4. Mauern, einschließlich Stützbauwerke, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (jedoch nicht in der privaten Grünfläche) bis zu einer max. Höhe von im einzelnen 1,50 m zulässig. Hintereinander höhengestaffelte Mauern müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu begrünen. Die Mauern sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden.

**Teil C: Hinweise und Empfehlungen**

**1. Pflanzlisten**

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

<b>Bäume</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Bircheneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde i.S.
Tilia europaea	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erl
Acer platanoides	Spitzahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn i. S.
Castanea sativa	Eskkastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
hochstämmige Obstbäume:	regional typische Sorten z.B. Winterrambour, Pleiner
Malus, Pyrus, Prunus, Juglans regia	Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bohnäpfel, Hauszetschge, Roter Trierer, Nancy Mirabelle

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa glauca	Hechtrose
Saxa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Populus tremula	Espe
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Dorftypische Ziergehölze z.B.	Buddleia, Kolkwitzia, Weigela, Kerria etc.

**Wandbegrünung**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
"Veitschii"	
Polygonum aueritii	Knöterich
Lonicera species	Geißblattarten
Wisteria sinensis	Blaugreen
Campsis radicans	Trompetenblume

**Mindestanforderungen an das Pflanzgut:**  
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16  
Heister: 2xv, 200 - 250  
Sträucher: 2xv, 150 - 200

**2. Lärm- und Lichtemissionen**

Für die Beleuchtung der zukünftigen Anlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Dies wären z.B. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Ebenfalls wäre ein Verzicht auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung (Anbringen von Bewegungsmeldern) von Vorteil. Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

**3. Schutz und Entwicklung von Trockenmauern**

Im Bebauungsplan ist an der südlichen Geltungsbereichsgrenze aber außerhalb des Geltungsbereiches die vorhandene Trockenmauer als Bruchsteinmauer im Vermessungsplan eingemessen und eingetragen. Die Trockenmauer ist an den eingestürzten Stellen fachgerecht wieder aufzuschichten. Während der Baumaßnahmen sind die Bereiche nördlich der Trockenmauer durch einen geeigneten Bauzaun oder anderen Schutzvorrichtungen vor Befahren, Ablagerungen, Begehung, Zerstörungen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Lage des Bauzauns kann sich an der Grenze zwischen öffentliche Grünfläche und Bauparzelle orientieren.

**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 (GRZ) als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NN (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

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

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

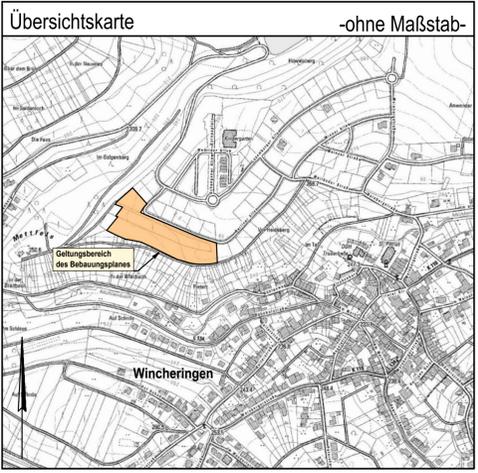
**Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

- Private Grünfläche

**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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Geplante Grundstücksgrenzen

z.B. ① Unterer Messpunkt für Gebäudehöhe gem. textl. Festsetzungen (Höhenbezugspunkt in Meter über NHN)



<p><b>Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen</b></p> <p><b>"Family Park - Auf Mont, Erweiterung Berliner Allee"</b></p>	
Plan-Nr.: 001.1	<p>Verfahren gemäß §13b BauGB</p>
Projekt-Nr.: 8604	
Maßstab: 1:1000	<p>Satzungsausfertigung</p>
04.02.2021	
Bauzweck: 106 x 57 m	<p>BKS INGENIEURGESELLSCHAFT</p> <p>STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELTPLANUNG GMBH</p> <p>MAXIMINSTRASSE 17a</p> <p>D-54292 TRIER / MOSEL</p> <p>WEB: WWW.BKS-TRIER.DE</p>